

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
076 - 5225262
076 - 5213812
info@c5s.nl
www.c5s.nl
20083802

telefoon
fax
email
internet
kvk Breda

Gemeente Nederweert

Bestemmingsplan "Hoebenakker"



datum: 4 mei 2011
projectnummer: 01157.030.01

Gemeente Nederweert

Bestemmingsplan "Hoebenakker"

Inhoud

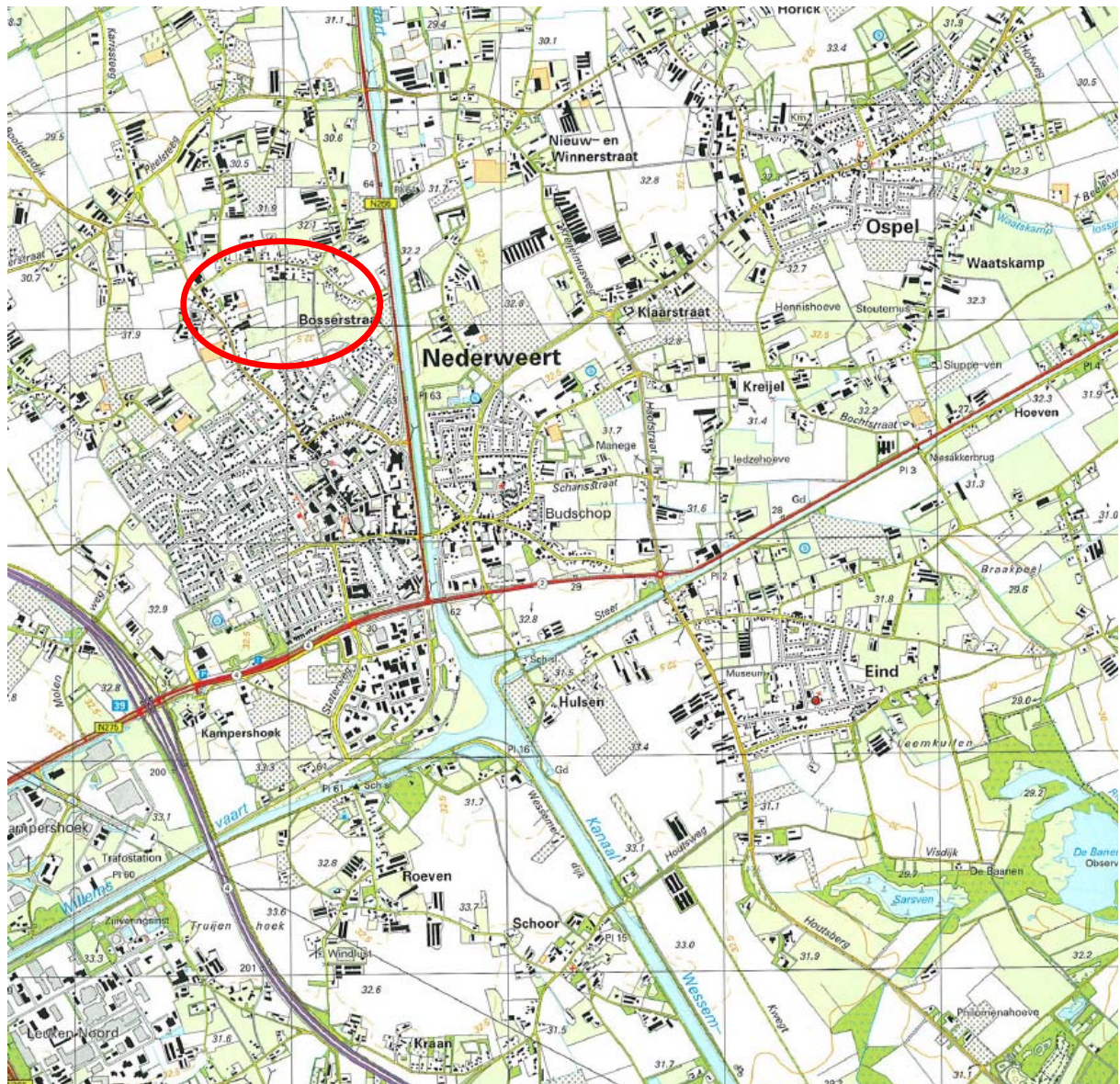
1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding
id. nr. : NL.IMRO.0946.BPhoebenakker-VG02
d.d. : 04-10-10
gew : 04-05-11

Projectverantwoordelijke : dhr. drs. M. Reijnaars
Collegiale toets : dhr. ir. J.H.M. Stoelinga
Referentie : 01157.030.01bp18
Status : vastgesteld bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INLEIDING | 9 |
| 1.1 | Aanleiding | 9 |
| 1.2 | Leeswijzer | 9 |
| 2 | GEBIEDSPROFIEL | 11 |
| 2.1 | Gemeente Nederweert | 11 |
| 2.2 | Hoebenakker | 11 |
| 3 | PROJECTPROFIEL | 13 |
| 3.1 | Inleiding | 13 |
| 3.2 | Functies en bebouwing plangebied Hoebenakker | 13 |
| 3.3 | Verkeer en parkeren | 14 |
| 3.4 | Groen | 15 |
| 3.5 | Water | 16 |
| 3.6 | Ontwerp plangebied Hoebenakker | 17 |
| 3.7 | Deelgebieden Hoebenakker | 20 |
| 3.8 | Beeldkwaliteits-eisen per deelgebied | 21 |
| 3.9 | Beschrijving Hoebenakker 1 ^e fase | 24 |
| 3.10 | Beeldkwaliteit Hoebenakker 1 ^e fase | 24 |
| 4 | BELEIDSANALYSE | 29 |
| 4.1 | Inleiding | 29 |
| 4.2 | Nationaal beleid | 29 |
| 4.3 | Provinciaal beleid | 32 |
| 4.4 | Gemeentelijk beleid | 33 |
| 5 | RELEVANTE PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN | 41 |
| 5.1 | Inleiding | 41 |
| 5.2 | Bodem | 41 |
| 5.3 | Akoestiek | 51 |
| 5.4 | Flora en Fauna | 53 |
| 5.5 | Bedrijven en milieuzonering | 55 |
| 5.6 | Luchtkwaliteit | 58 |
| 5.7 | Archeologie en cultuurhistorie | 59 |
| 5.8 | Externe veiligheid | 62 |
| 5.9 | Kabels en leidingen | 65 |
| 5.10 | Waterparagraaf | 65 |
| 6 | TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPANREGELS | 69 |
| 6.1 | Plansystematiek | 69 |
| 6.2 | Beschrijving van de bestemmingsplanregels | 69 |
| 6.3 | Bestemmingsregels van de afzonderlijke bestemmingen | 71 |
| 7 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 75 |
| 7.1 | Financieel-economische uitvoerbaarheid | 75 |
| 8 | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID | 77 |
| 8.1 | Overlegreacties ex artikel 3.1.1. Bro | 77 |
| 8.2 | Inspraakreacties | 80 |
| 8.3 | Zienswijzen | 80 |



Ligging van het plangebied op de topografische kaart. Bron Atlas Limburg, 2005.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Nederweert staat voor een grote ruimtelijke opgave, waarbij de komende jaren zes uitbreidingslocaties worden gerealiseerd. Voor iedere kern binnen de gemeente heeft de gemeenteraad een uitbreidingslocatie aangewezen. Voor de kern Nederweert is gekozen voor een locatie ten noorden van de kern. Deze locatie - genaamd "Hoebenakker" - ligt ten noorden van de huidige bebouwingsgrens tussen Strateris, de Hoebensstraat, de Bosserstraat en de Rijksweg Noord. Voor dit plangebied heeft de gemeente op 27 mei 2008 een structuurplan vastgesteld. De volgende stap binnen het planproces is voort te borduren op het structuurplan door het opstellen van een bestemmingsplan om zodoende het plangebied planologisch juridisch van bestemmingen te voorzien. Tevens wordt met het bestemmingsplan het door de gemeente op deze locatie gevestigde voorkeursrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten, veilig gesteld. Het bestemmingsplan zal daarbij met haar bestemmingen opgedeeld worden in een deel met een directe bouwtitel en een deel met een uitwerkingsbevoegdheid. Voor het deel van het plangebied dat een directe bouwtitel krijgt heeft de gemeente Nederweert reeds een aantal projectbesluiten genomen (fase 1). Deze projectbesluiten zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van het gebied waar het uitbreidingsplan onderdeel van uit maakt;
- In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling van het uitbreidingsplan "Hoebenakker" beschreven;
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het relevante beleid van het Rijk, de provincie Limburg en de gemeente Nederweert;
- In hoofdstuk 5 komen de planologisch relevante uitvoeringsaspecten aan bod;
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische aspecten;
- In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid toegelicht;
- In hoofdstuk 8 volgt een verslag van de inspraak en het gevoerde vooroverleg en wordt het verslag van de planologische procedure ex artikel 3.8 Wro toegelicht.



Luchtfoto met uitbreidingslocatie Hoebenakker aangeduid. Bron Terra Desk, 2006.

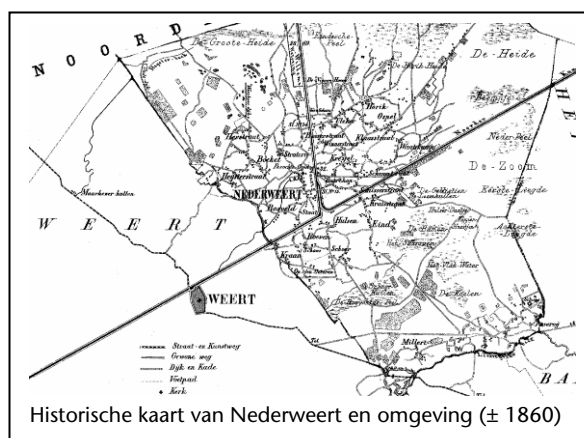
2 Gebiedsprofiel

2.1 Gemeente Nederweert

Nederweert is een plaats en gemeente in de provincie Limburg. De gemeente telde op 1 januari 2010 16.619 inwoners (bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 101,78 km². De gemeente heeft van oudsher een agrarisch karakter. Tegenwoordig is de agrarische sector nog steeds erg belangrijk, alhoewel meer en meer mensen zijn gaan werken in de industrie, de handel of in de dienstverlenende of toeristische industrie.

De kern Nederweert ligt aan een driesprong van kanalen: de Zuid-Willemsvaart, de Noordervaart en het kanaal Wessem-Nederweert komen elkaar vlak bij Nederweert tegen. De kanalen zorgden in vroegere tijden voor de afvoer van de turf uit de Peel. Van oudsher (1826) vormden deze kanalen de verbinding tussen Maastricht en 's-Hertogenbosch. Verder ligt Nederweert aan de rijksweg A2. Aan deze rijksweg zijn bedrijventerreinen aangelegd, met name bij Weert aan de overzijde van de rijksweg. Op dit moment is bedrijventerrein "Pannenweg" bij Nederweert in ontwikkeling.

Nederweert heette oorspronkelijk Merefelt, hetgeen betekent 'te midden van meren', of wellicht 'paardenwisselplaats'. Dit laatste kan betekenen dat de kern zelfs stamt uit de Romeinse tijd. Pas later raakte de naam "Weert van den nedersten eynde" in zwang. Deze naam is verbasterd tot Nederweert.



2.2 Hoebenakker

De uitbreidingslocatie betreft een relatief open akkergebied ten noorden van Nederweert. Het gebied ligt enigszins bol en is onder andere in gebruik als boomkwekerij. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door een halfopen lint (Hoebensstraat – Bosserstraat), waar over het algemeen naoorlogse woningen en boerderijen liggen. Aan de westzijde ligt een meer historisch, dicht lint, dat naast moderne bebouwing en enkele recente inbreidingslocaties ook een aantal oude boerderijen met ruime groene erven herbergt. De oostzijde bestaat uit de kanaaldijk, met aanliggende bebouwing. De zuidgrens tenslotte wordt gevormd door een recent ontwikkelde woonwijk. Er zijn al aanzetten gemaakt voor uitbreiding van dit woongebied in de vorm van nu nog doodlopende uiteinden van de Dr. Van de Wouwstraat en de Theo Siebenstraat. De rand van dit woongebied is nog niet afgerond of ingepast.

3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

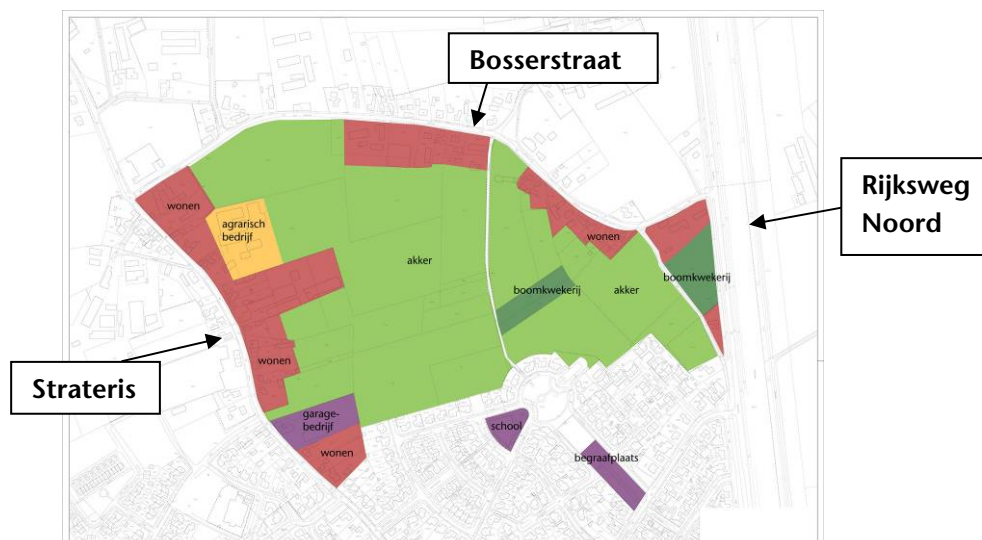
In dit hoofdstuk worden eerst de huidige kenmerken van het plangebied beschreven. Vervolgens komt de beoogde ontwikkeling aan bod. Daarbij worden het ontwerp en de beeldkwaliteit van het plangebied toegelicht.

3.2 Functies en bebouwing plangebied Hoebenakker

Het plangebied is in gebruik als weide, bouwland en boomkwekerij en aan de randen bevinden zich een aantal boerenbedrijven (o.a. veeteelt). Aan de Strateris 14 ligt een garagebedrijf. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door Strateris. Langs deze weg ligt een karakteristiek oud lint met een aantal fraaie recente invullingen. Vanaf de Strateris is er op één plek een duidelijke doorkijk naar de Hoebenakker. Aan de Hoebensstraat en de Bosserstraat staat eveneens lintbebouwing. Deze lintbebouwing is van recenter datum dan die in het lint langs Strateris en is minder karakteristiek. Op een aantal plekken is het lint onderbroken en zijn er open stukken met zicht op de Hoebenakker en op de kerk. De karakteristiek van de lintbebouwing is kenmerkend voor de randen van het gebied. De locatie grenst ten zuiden aan een recente uitbreiding. Deze uitbreiding heeft een geometrische verkaveling. De wijk heeft ruime kavels met brede profielen en een groene uitstraling. Om aan te sluiten op het nieuwe plan dient de bestaande wijk een afronding te krijgen.



Huidige bebouwingsstructuur.



Huidige functies.

Ten aanzien van de toekomstige functies en bebouwing stelt de gemeente dat de inrichting van de openbare ruimte afgestemd dient te worden op de inrichting van het aanliggende woongebied Strateris Oost. Verder is gesteld dat 60% van het gehele plangebied uitgeefbaar dient te zijn en dat er 15 tot 20% van het plangebied dient te worden gereserveerd voor groen en water (deels kunnen infiltratie- en retentievoorzieningen worden gecombineerd met groenvoorzieningen). Ook dient in het plangebied een dependance of eventueel een volwaardige school gerealiseerd te worden.

3.3 Verkeer en parkeren

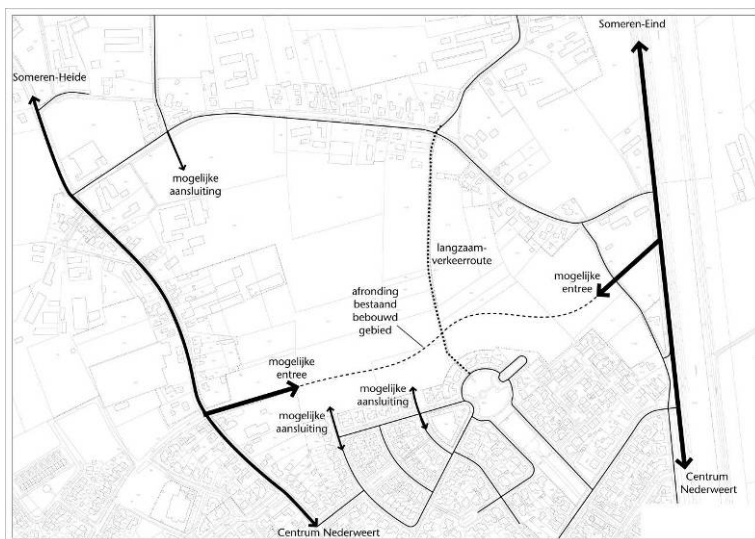
Door de nabijheid van de afslag van de A2 is Nederweert goed bereikbaar vanuit de richtingen Eindhoven en Maastricht. De Rijksweg Noord aan de oostkant van het plangebied gaat in noordelijke richting naar Helmond en in zuidelijke richting naar het centrum van Nederweert. Strateris verbindt Nederweert met Someren-Heide. De Rijksweg Noord en Strateris bieden ter hoogte van de Bosserstraat respectievelijk de Kerneel mogelijkheden om het plangebied te ontsluiten. Daarbij kan ook gedacht worden aan een nieuwe aansluiting op de Rijksweg Noord die als hoofdontsluiting kan gaan dienen. Het is verder mogelijk om het plangebied te verbinden met de Dokter Van de Wouwstraat en de Theo Siebenstraat ten zuiden van het plangebied. Gezien het rustige karakter van de wijk ten zuiden van het plangebied zijn deze laatste verbindingen niet geschikt als hoofdontsluiting van het plangebied. Verder is er vanaf de Hoebensstraat een verbinding met het plangebied mogelijk. Gezien het rustige karakter van de Hoebensstraat is ook deze verbinding niet direct geschikt als hoofdontsluiting. Er wordt door de gemeente een studie gedaan naar een mogelijke rondweg ten noorden van Nederweert met een nieuwe aansluiting op de A2. Aangezien deze eventuele rondweg pas op de lange termijn gerealiseerd zal worden hoeft voor de planvorming van Hoebenakker geen rekening gehouden te worden met deze rondweg.

Door het plangebied loopt van noord naar zuid een langzaam verkeer route. Deze route biedt, komend vanuit het noorden, een fraai zicht op de kerk van Nederweert. De route kan in het ontwerp voor het plangebied worden opgenomen.

3.4 Groen

Binnen het plangebied bevindt zich een kavel met volwassen bomen. Op de erven langs de linten bevinden zich erfbeplantingen met hier en daar een aantal (zeer) grote bomen, met name aan de Strateris.

Enkele kavels op de akker zijn in gebruik als boomkwekerij, op andere wordt onder andere maïs verbouwd. Van de 15 tot 20 procent van het plangebied die gereserveerd is voor groen, dient 5 % te worden ingericht als bespeelbaar groen. Bespeelbaar groen betekent niet alleen fysieke speelruimte bestaande uit een grasveldje met speeltoestellen. Een bosje of houtwal kan voor kinderen ook interessant zijn om in te spelen. Onder speelvoorzieningen worden geen infiltratievoorzieningen verstaan.



Verkeersstructuur.



Groen- en waterstructuur.

3.5 Water

Ten aanzien van het plangebied Hoebenakker komt uit het afkoppelplan, zoals genoemd in de beleidsanalyse van het structuurplan, het volgende naar voren. Voor het rioleringsgebied Strateris SJ (ten westen van het plangebied) is een nieuwe overstortleiding nodig naar de Zuid-Willemsvaart en is een bergbezinkleiding nodig. De overstortleiding wordt uitgevoerd als een gemengd riool groot rond 800 – rond 900 mm dwars door het uitbreidingsplan Hoebenakker. Daarmee wordt tegelijk de waterhinder in Strateris-Oost bestreden en de berging uitgebreid. In het uitbreidingsplan Nederweert-Oost kan op deze gemengde rioolleiding de vuilwaterafvoer worden aangesloten van de langs het tracé gelegen percelen. Langs de gemengde overstortleiding zal ten behoeve van het afkoppelen van regenwater een regenwaterleiding worden aangelegd. Deze kan lozen op het kanaal via de overstortleiding van het nog aan te leggen bergbezinkleiding. Bij realisatie van deze lozing zal afstemming met Rijkswaterstaat moeten plaatsvinden. De huidige berging in Strateris-Oost is niet toereikend.

Aan de basisinspanning voor het geïsoleerde Strateris-Oost kan worden voldaan door de aanleg van een bergbezinkleiding met een inhoud van 120 m³. De locatie Hoebenakker aan de noordzijde van Strateris-Oost zal in zijn geheel worden afgekoppeld. De prioriteit om de problemen in Strateris SJ aan te pakken is hoog, maar de oplossing wacht op de aanleg van het plan Hoebenakker.

Op de kaart 'leidingverzwaringen zoekgebied afkoppelen' van het Afkoppelplan staat in Hoebenakker een vrijval leiding en een bergbezinkleiding aangegeven. Verder is aangegeven dat Hoebenakker binnen verschillende rioleringsgebieden valt.

Vrijval

Bij een vrijval riolering loopt het water, ten gevolge van de zwaartekracht naar het diepste punt. Op het diepste punt wordt het water doorgepompt naar een andere vrijval riolering of via een persleiding naar de zuivering getransporteerd.

Bergbezinkleiding

Soms regent het zo hard, dat de riolering het aanbod niet kan verwerken. Het afkoppelen van verhard oppervlak is één mogelijkheid om dit te verhelpen. De aanleg van een bergbezinkleiding is een andere mogelijkheid. Een bergbezinkleiding is een grote ondergrondse kelder waar overtollig rioolwater tijdelijk kan worden geborgen zodat het niet in een (overstort)vijver terecht komt. Is er weer genoeg ruimte in het riool dan kan het water daar alsnog heen.

3.6 Ontwerp plangebied Hoebenakker

Functies en bebouwing

De programmatische eisen ten aanzien van de bebouwing voor het gehele plangebied Hoebenakker luiden als volgt:

- Een dependance van de (bestaande) school aan de Dr. Van de Wouwstraat;
- Circa 360 woningen met als uitgangspunt een verdeling van 1/3, 1/3, 1/3. Indien de markt er om vraagt kunnen de verhouding en de aantallen aangepast worden. Vooralsnog geldt de volgende verdeling:
 - 120 starterswoningen, vrijstaand geschakeld of twee-onder-een-kap, 200 à 250 m²;
 - 120 woningen projectmatige bouw, vrijstaand geschakeld of twee-onder-een-kap, gemiddeld 350 m²;
 - 120 vrije sector, vrijstaande woningen, tussen de 400 m² en 600 m².
- Circa 4 kleine woonvormen.

Ten aanzien van de bebouwing en het programma wordt voorgesteld per deelgebied een mix van woningtypologieën op te nemen. De verhoudingen kunnen per deelgebied verschillen. Het raamwerk is zodanig opgebouwd dat er vijf tot zeven deelgebieden te realiseren zijn met elk een omvang van 50 tot circa 70 woningen. De deelgebieden worden in fases ontwikkeld, waarbij afhankelijk van de vraag de grootte van de fase wordt bepaald.

In het nieuwe woongebied Hoebenakker worden enkel grondgebonden woningen gebouwd. Uitgangspunt is dat binnen Hoebenakker geen gestapelde bouw gerealiseerd zal worden. Binnen Nederweert is het aanbod van middeldure koopappartementen voldoende groot. De Woningvereniging Nederweert realiseert sociale huur op inbreidingslocaties, hier is binnen het plangebied ook geen behoefte aan. Ook in de behoefte aan goedkope appartementen in de koop en particuliere huursector wordt, overeenkomstig de behoefte van deze doelgroep, voorzien op inbreidingslocaties. Naast de grondgebonden woningen wordt ook ruimte gegeven voor de bouw van een achttal kleine woonvormen in de vorm van chalets.

Bijzondere functies zoals de school(-dependance) dienen een centrale plek te krijgen, zodanig dat zij ook een bijzondere betekenis kunnen krijgen in het totale (nieuwe) woongebied.

Verkeer en parkeren

Uitgangspunten:

- Niet alle uitvalswegen vanuit het plangebied mogen op dezelfde weg uitkomen;
- De wegen binnen het plangebied worden ingericht als 30 km/ uur zone;
- Voor starterswoningen en projectmatige woningen geldt dat per woning tenminste één opstelplaats voor een auto op eigen terrein en één parkeerplaats in de openbare ruimte wordt gerealiseerd;
- Voor vrije sector woningen geldt dat per woning twee opstelplaatsen voor een auto op eigen terrein en één parkeerplaats in de openbare ruimte wordt gerealiseerd;
- Het plangebied dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor hulpdiensten;
- De hoofdontsluiting laten aansluiten op de Rijksweg Noord;
- De bestaande langzaam verkeer route handhaven;

- De inrichting en aanleg van de openbare ruimte dient te voldoen aan de standaard voorwaarden voor de inrichting en aanleg van de openbare ruimte en de publicatie Inrichting nieuwe wegen en aansluiting op bestaande wegen conform richtlijnen CROW / Duurzaam Veilig / Essentiële Herkenbaarheids- kenmerken 30-km zone;
- Bij de profielmaten (van de openbare ruimte) is rekening gehouden met ruimte voor het inpassen van kabels en leidingen (zie ook bij nutsvoorzieningen).

Voorgesteld wordt om het nieuwe woongebied middels één hoofdontsluitingsroute te ontsluiten. De hoofdontsluiting verbindt de Bloemerstraat met de Rijksweg Noord via twee verbindingswegen. Hierdoor ontstaat er een structuur die voldoende draagkracht heeft om de verschillende deelgebieden op aan te haken en te ontsluiten. Dit kan ofwel door woonstraten aan deze structuur te koppelen, ofwel woonerven hieraan aan te laten sluiten. Belangrijke langzaam verkeerverbindingen worden vrijliggend aangelegd, waarbij het huidige fietspad tussen de Van der Wouwstraat en de Bosserstraat grotendeels in zijn huidige vorm gehandhaafd blijft. De aansluiting van de Bosserstraat op de Rijksweg Noord blijft gehandhaafd als fiets- en wandelroute en zal voor gemotoriseerd verkeer worden afgesloten. De school (dependance) zal met een aan de westzijde gelegen route voor gemotoriseerd verkeer en een langzaam verkeerroute aan de oostzijde verbonden worden met de huidige locatie. Ter hoogte van de school (dependance) zullen op de hoofdontsluitingsroute verkeersremmende maatregelen worden genomen om een veilige situatie bij de school te creëren. Het plangebied zal tevens op de Strateris worden aangesloten ter hoogte van Strateris nr. 16. De aansluiting is tevens toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.

Groen

Uitgangspunten:

- Waardevolle erfbeplantingen inpassen, onder andere de groenstroken met waardevolle bomen aan de oostzijde.
- Bufferstrook rond het plangebied.

Het plan behelst het met groenvoorzieningen sterker aanzetten van zowel de bestaande linten als het nieuwe raamwerk waarbinnen de deelgebieden een plek krijgen. De belangrijke routes worden voorzien van sterke groenvoorzieningen. Centraal in het plangebied komen enkele bredere, meer open groenstroken, met een parkachtig karakter. Hierin kunnen bijvoorbeeld speelvoorzieningen, hondenuitlaatvoorzieningen en/of waterretentievoorzieningen een plek krijgen. Verder wordt een bufferstrook aan de rand van het plangebied aangelegd zoals vermeld in het Structuurplan Hoebenakker. De grootte van de strook is afhankelijk van de plaatselijke situatie.

Water

Uitgangspunten:

- Hemelwater dient afgekoppeld te worden en binnen het plangebied geïnfiltreerd te worden. Het verhardingspercentage in het plan wordt ingeschat op circa 50%;
- De infiltratievoorziening dient te voldoen aan een bui T = 10 (een bui eens in de 10 jaar). Verder dienen de effecten van een bui T = 100 (een extreme bui eens in de 100 jaar) in beeld te worden gebracht met de hiervoor te nemen maatregelen. In het bovengrondse deel van de infiltratievoorziening (wadi) mag maximaal 24 uur water blijven staan met een maximale hoogte van circa 20 cm. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de openbare

ruimte genoeg ruimte biedt om infiltratievoorzieningen aan te leggen. Bij nadere uitwerking van het plan dient dit verder verwerkt te worden;

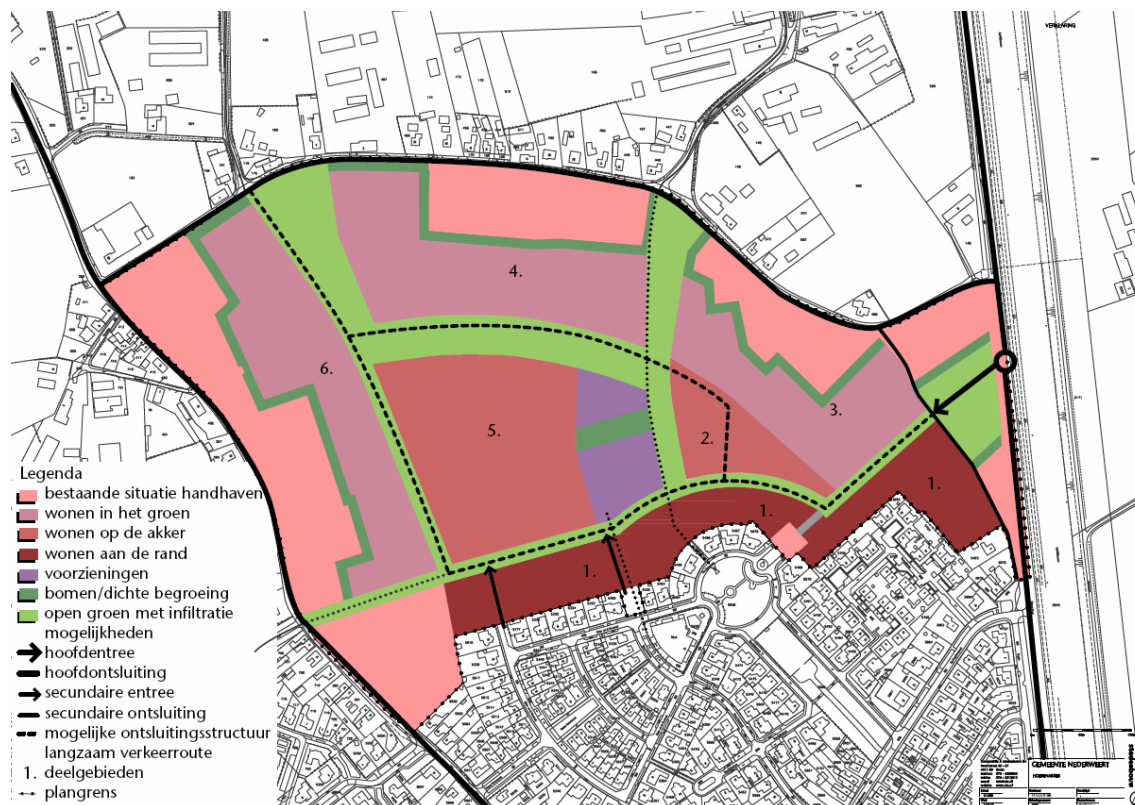
- Overstortsituaties van rioolwater op oppervlaktewater terugbrengen;
- Het rioolstelsel minder belasten waardoor meer capaciteit en berging ontstaat;
- De rioolwaterzuivering minder belasten met hemelwater, met als gevolg een hoger zuiveringsrendement;
- Een bijdrage leveren aan het herstel van het watersysteem (piekafvoeren bergen en droogte bestrijden);
- Inpassen van een bergbezinkleiding van 120 m³ voor de overstort naar de Zuid Willemsvaart;
- Inpassen van een overstortleiding door het plangebied, uitgevoerd als een gemengd riool rond 800 – rond 900 mm;
- Bij de rotonde in het oosten van het plangebied, grenzend aan de Rijksweg Noord zal een waterberging worden gerealiseerd.

De groengebieden zullen een belangrijke rol vervullen bij de wateropgave binnen het plangebied en zoveel mogelijk ruimte bieden aan de maatregelen die daarvoor nodig zijn (zoals hiervoor onder het kopje 'groen' is aangegeven).

Nutsvoorzieningen

Uitgangspunten:

- In de openbare ruimte dient ruimte gereserveerd te worden voor een kabels- en leidingen-tracé. Het tracé dient indien de bebouwing tweezijdig is ook aan twee zijden te worden opgenomen. De breedte van het tracé is minimaal 1,50 meter en dient vrij te zijn van bebouwing, gesloten verharding, puinverharding, bomen etcetera.



Kaart structuurplan met deelgebieden Hoebenakker.

3.7 **Deelgebieden Hoebenakker**

Het totale woningbouwprogramma is dusdanig groot dat het niet in één keer gerealiseerd zal worden. Bovendien zijn er in en om het plangebied agrarische bedrijven (met hun bijbehorende milieuhindercontouren) aanwezig, die alleen gefaseerd plaats kunnen maken voor woningbouw. De ontwikkeling van Hoebenakker is dan ook gebaat bij een gefaseerde en flexibele planopzet. Hiervoor wordt een raamwerk van groenvoorzieningen en wegen voorgesteld dat het plangebied opdeelt in deelgebieden. Per deelgebied, zoals in de hierboven weergegeven kaart uit het structuurplan, kan de uiteindelijk te creëren woonsfeer en woontypologie verschillen. Hierdoor is het mogelijk per fase op de woonbehoeftes van dat moment in te spelen en krijgt de wijk een eigen identiteit die zich onderscheidt van andere wijken.

Binnen het plan is ruimte voor het creëren van deelgebieden die qua sfeer en uitstraling van elkaar kunnen verschillen. In de opzet is ruimte voor ten minste drie verschillende 'woonsferen'. De nummering van de deelgebieden betreft tevens een eerste voorstel voor de fasering. Maar de fasering is niet definitief (zo bestaat de ontwikkeling van fase 1 uit deelgebied 1 en bevat het onderdelen van deelgebieden 3, 5 en 6). Per deelgebied zijn hieronder enkele kenmerken weergegeven. De gefaseerde ontwikkeling van Hoebenakker en de ruimtelijke verdeling van het plangebied in deelgebieden kan los van elkaar worden gezien.

Wonen aan de rand (deelgebied 1, dit gebied is eventueel op te splitsen in kleinere eenheden)

- Belangrijkste kenmerken:
 - Afronding van het bestaande woongebied (Strateris Oost);
 - Aansluiting bij de aldaar gehanteerde typologieën en architectuur/beeldkwaliteit;
 - Het vormen van een straatwand met een halfopen karakter (smalle diepe kavels, met afwisselend hogere bebouwing) langs de nieuwe hoofdontsluiting;
 - Bouwen in de rooilijn.

Wonen in het groen (deelgebied 3, 4 en 6)

- Belangrijkste kenmerken:
 - Afronding van de bestaande linten;
 - Toevoegen van een compleet nieuwe woonomgeving binnen Nederweert;
 - Besloten woongebiedjes, kleinere eenheden;
 - Al dan niet een mix van woningtypen per gebiedje;
 - Veel bomen in openbare ruimte;
 - Parkeren zoveel mogelijk concentreren in plaats van spreiden.

Wonen op de akker (deelgebied 2 en 5)

- Belangrijkste kenmerken:
 - Openheid;
 - Grote voortuinen;
 - Aan de randen bouwen in de rooilijn, duidelijke randen langs de open groengebieden;
 - Naar binnen toe meer speelse rooilijnen;
 - Parkeren indien mogelijk uit het zicht in hofjes en op eigen terrein;
 - Openheid, gras en water in de openbare ruimte.

3.8 Beeldkwaliteitseisen per deelgebied

Zoals hiervoor is beschreven zal de ontwikkeling van Hoebenakker in fasen plaatsvinden. Om sturing te geven aan de beeldkwaliteit binnen het totale plangebied zal gebruik gemaakt worden van de hier verder genoemde beeldkwaliteitseisen. Deze zijn aanvullend op de eisen en criteria die in de welstandsnota zijn opgenomen ten aanzien van thematische uitbreidingen (W8 welstandsniveau 2, Welstandsnota gemeente Nederweert). Alle bouwinitiatieven binnen het plangebied worden getoetst aan deze eisen, waardoor een woongebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit kan ontstaan. Er wordt gestreefd naar een samenhangend woongebied, dat is opgedeeld in duidelijk herkenbare eenheden binnen één geheel. Hierbij spelen zowel de stedenbouwkundige ordening en architectuur, als de inrichting van openbare ruimte als de overgang van openbaar naar privé een rol. De eisen hebben betrekking op de plaatsing van de bebouwing op de kavel, de opbouw van de hoofdmassa, bouwhoogte, kapvorm, kleur- en materiaalgebruik.

Hoofdstructuur en centrale voorzieningen

Inrichting openbare ruimte:

- (Hoofd-)groenstructuur wordt gekenmerkt door brede groene profielen;
- Bomen in wildverband, bloemrijk grasland (bonte bermen) in combinatie met geschoren gazons;
- Zo min mogelijk struikbeplanting in de openbare ruimte;
- Ruimte voor regenwateropvang en –infiltratie;
- Ruimte voor gemeenschappelijke speelvoorzieningen, trapveldjes en hondenuitlaatplekken;
- Vrijliggende fiets- en wandelpaden;
- Langs de achterzijde van de linten dichte houtsingels met greppels, met een totale profielmaat van 10 meter breed;
- Houtsingels die gecombineerd worden met langzaam verkeer routes hebben een minimale breedte van 10 meter;
- Beplanting van de houtsingels bestaat uit inheemse loofhoutsoorten, met een volwaardige struiklaag.

Overgang openbaar – privé:

- Zoveel mogelijk voorkanten naar de (hoofd-)groenstructuur van het plangebied;
- Naar de open delen van de (hoofd-)groenstructuur eenduidige rooilijnen toepassen, afstanden tot de kavelgrens kunnen per deelgebied verschillen;
- Naar de overige delen van de (hoofd-)groenstructuur voortuinen met een rooilijn op minimaal 5 meter van de kavelgrens;
- Deelgebied 1, 2 en 5 hebben een stedelijke uitstraling richting de (hoofd-) groenstructuur en zijn extravert;
- Deelgebied 3, 4 en 6 hebben een groene landelijke uitstraling en zijn introvert;
- Eenduidige erfafscheidingen, per deelgebied zijn lichte nuances/verschillen mogelijk.

Reservering voor school(-dependance):

- Nog nader te bepalen beeldkwaliteiteisen, afstemming op bestaande school en op omgeving. Het concept van de school is gebaseerd op een campusmodel, waarbij de hoofdentree voor langzaam verkeer aan de zuidoostzijde wordt georiënteerd. Aan de westzijde komt een zogenaamde Kiss & Ride.

Wonen aan de rand

Bebouwing binnen deelgebied 1:

- Aansluiten op bebouwing Strateris Oost, afronden bestaand woongebied;
- Geschakelde woningen of 2 onder 1 kap;
- Rijwoningen (langs nieuwe hoofdontsluiting) mogelijk ter afronding van Strateris Oost en ter begeleiding van de nieuwe hoofdontsluiting;
- Eenduidige rooilijnen aan de noordkant;
- Eén hoofdbouwmassa, bijgebouwen toegestaan;
- Hoofdgebouwen minimaal aan één zijde minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;
- Maximale bouwhoogte 2 laag met kap (gothoogte tot 7 meter, bouwhoogte tot 11 meter) aan de noordkant;
- Eenduidige kapvormen in lengterichting langs hoofdontsluiting (langskappen), eenheid in kapvorm per bouwstrook/-blok;
- Verbijzonderingen op hoeken toegestaan, zoals erkers of bijzondere kapvormen;
- Eenheid in kleur- en materiaalgebruik per bouwstrook/-blok.

Inrichting openbare ruimte:

- Groenstructuur wordt gekenmerkt door lanen met groene bermen;
- Ruimte voor regenwateropvang en -infiltratie (greppels, holle gazons);
- Inrichting als 30 km-uur gebied, elementenverharding.

Overgang openbaar – privé:

- Het is gewenst om eenduidige groene erfafscheidingen te realiseren in verband met het groene karakter van het plangebied. Per onderdeel van dit deelgebied zijn lichte nuances/verschillen mogelijk.

Wonen in het groen

Bebouwing binnen deelgebied 3, 4 en 6:

- Aansluiten op bestaande lintbebouwingen en erven;
- Hoofdzakelijk vrijstaande woningen, incidenteel vrijstaand geschakelde woningen en 2 onder 1 kap, grotere bouwmassa's (die ogen als één woning) met meerdere wooneenheden zijn ook mogelijk, alsmede patio's;
- Verspringende rooilijnen, naar (hoofd-)groenstructuur minimaal op 5 meter van de kavelgrens;
- Vrije verkaveling en oriëntatie van bebouwing;
- Complexere hoofdbouwmassa mogelijk, bijgebouwen toegestaan;
- Hoofdgebouwen minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, bij geschakelde en 2 onder 1 kap woningen geldt dit slechts aan één zijde. Patio's worden altijd in de perceelsgrens gebouwd;
- Maximale bouwhoogte van 2 lagen met kap (gothoogte 7 meter, bouwhoogte 11 meter) of 1 laag met kap van 2 lagen (gothoogte 3,5 meter, bouwhoogte 11 meter);

- Op hoekpunten tweezijdige oriëntatie, verbijzonderingen toegestaan, zoals erkers;
- Eenheid in architectuur, kapvorm, kleur- en materiaalgebruik per cluster/bouwstrook/-blok;
- Tussen de clusters/bouwstroken/-blokken zijn wel verschillen in architectuur, kapvorm, kleur- en materiaalgebruik mogelijk.

Inrichting openbare ruimte:

- Groenstructuur wordt gekenmerkt door bosachtige (woon-)milieus, grote variatie aan (inheemse) boom- en struiksoorten, beplantingen in wildverband;
- Ruimte voor regenwateropvang en –infiltratie (greppels, holle gazons);
- Inrichting als 30 km-uur gebied, zo min mogelijk verharding toepassen, als verharding wordt toegepast dient dit elementenverharding te zijn;
- Parkeren geconcentreerd in de openbare ruimte en op eigen terrein.

Overgang openbaar – privé:

- Het is gewenst om eenduidige groene erfafscheidingen te realiseren in verband met het groene karakter van het plangebied. Per onderdeel van dit deelgebied zijn lichte nuances/verschillen mogelijk.

Wonen op de akker

Bebouwing binnen deelgebied 2 en 5:

- Vrijstaande, geschakelde of vrijstaand geschakelde woningen, 2 onder 1 kap, incidenteel 3 onder 1 kap, alsmede patio's;
- Naar de open delen van de (hoofd-)groenstructuur eenduidige rooilijnen op 3 meter van de kavelgrens;
- Naar de overige delen van de (hoofd-)groenstructuur verspringende rooilijnen op minimaal 5 meter van de kavelgrens;
- Langs de buitenranden van de deelgebieden eenduidige verkaveling en oriëntatie van bebouwing, daarbinnen vrijere verkaveling en oriëntatie mogelijk;
- Complexere hoofdbouwmassa mogelijk, bijgebouwen toegestaan;
- Hoofdgebouwen minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;
- Maximale bouwhoogte van 2 lagen met kap (gothoogte 7 meter, bouwhoogte 11 meter);
- Op hoekpunten tweezijdige oriëntatie, verbijzonderingen toegestaan, zoals erkers;
- Diverse kapvormen mogelijk;
- Variatie in kleur- en materiaalgebruik per bouwstrook/-blok.

Inrichting openbare ruimte:

- Groenstructuur wordt gekenmerkt door lanen met groene bermen;
- Ruimte voor regenwateropvang en –infiltratie (greppels, holle gazons);
- Inrichting als 30 km-uur gebied, elementenverharding.

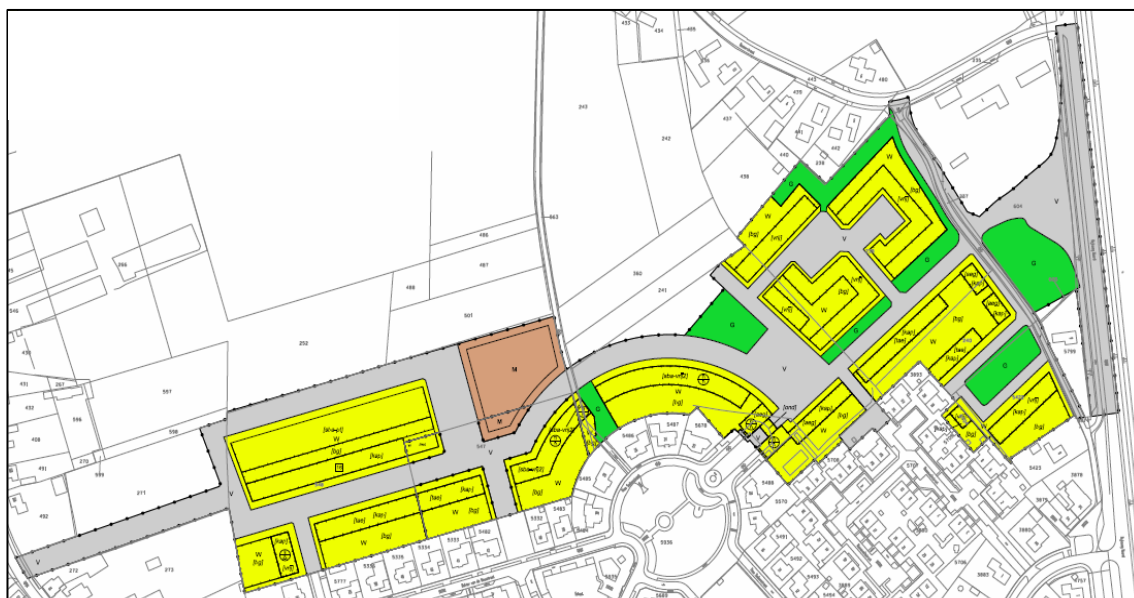
Overgang openbaar – privé:

- Het is gewenst om eenduidige groene erfafscheidingen te realiseren in verband met het groene karakter van het plangebied. Per onderdeel van dit deelgebied zijn lichte nuances/verschillen mogelijk.

3.9 **Beschrijving Hoebenakker 1^e fase**

De kaart uit het structuurplan geeft de deelgebieden aan. Voor een deel van het totale plangebied zijn al de nodige relevante milieuplanologische onderzoeken verricht. De gemeente heeft een gedeeltelijke uitwerking van het structuurplan in de vorm van een verkavelingsplan laten opstellen. Deze concrete uitwerking betreft fase 1 waarvoor reeds drie projectbesluitprocedures zijn gevolgd. In deze eerste fase wordt de huidige wijk Strateris Oost afgerond en wordt een aanzet gemaakt voor de nieuwe woongebieden ten noorden daarvan. Ook maakt een locatie voor een toekomstige (brede) school onderdeel uit van deze eerste fase. Het woningbouwprogramma voor de eerste fase moet ongeveer één derde deel beslaan van het totale woningbouwprogramma van 360 woningen.

Deelgebied 1, de zuidzijde van de deelgebieden 3, 5 en 6 zoals opgenomen in het structuurplan en de rotonde aan de oostzijde zijn onderdeel van fase 1 en krijgen een directe bouwtitel. De openbare ruimte is ook opgenomen.



Begrenzing besluitgebied Hoebenakker 1^e fase met weergave bestemmingen.

3.10 **Beeldkwaliteit Hoebenakker 1^e fase**

Hoebenakker wordt in verschillende fasen ontwikkeld. Het gebied voor fase 1 betreft het zuidelijk deel als afronding van de wijk Strateris Oost. Hierin vallen het besluitgebied van de reeds doorlopen projectbesluiten. Fase 1 valt uiteen in een aantal deelfasen waarbij de thema's uit het Structuurplan Hoebenakker van toepassing zijn: 'wonen aan de rand', 'wonen in het groen' en 'wonen op de akker'. In het structuurplan zijn algemene eisen voor de beeldkwaliteit gegeven voor de deelgebieden. Voor fase 1 zijn de beeldkwaliteitseisen verder uitgewerkt.



Indicatieve verkaveling fase 1 met deelfasen A. tot en met F.

Wonen aan de rand

Deelgebied A:

- vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen in een open verkaveling;
- bebouwing in maximaal 2 bouwlagen met kap (goothoogte maximaal 7 meter, bouwhoogte maximaal 11 meter);
- kapvorm vrijstaande woningen: zadeldak (haaks op de weg) of tentdak;
- kapvorm twee-onder-één-kap woningen: zadeldak (parallel aan de weg) of tentdak;
- woningen in een strakke rooilijn van 5 meter uit de perceelsgrens;
- oriëntatie van de woningen op de hoofdonthoudingsweg;
- verbijzondering in de gevel op hoeken (tweezijdige oriëntatie) en op zichtlijnen van wegen;
- traditionele baksteen architectuur;
- materiaal- en kleurgebruik afstemmen op woningen in Strateris Oost;
- lage haag als erfafscheiding;
- tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein voor twee-onder-één kap woningen en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein voor vrijstaande woningen (garage telt niet mee als parkeerplaats).

Deelgebied B:

- gesloten bebouwingswand in de ronding van de weg met geschakelde woningen en rijwoningen;
- bebouwing in bebouwingswand in maximaal 3 lagen zonder kap (bouwhoogte maximaal 11 meter);
- kapvorm bij geschakelde woningen: zadeldak (haaks op de weg) of tentdak;
- kapvorm bij rijwoningen: zadeldak (parallel aan de weg);
- woningen in een strakke rooilijn van 5 meter uit de perceelsgrens;
- oriëntatie van de woningen op de hoofdonthoudingsweg;
- verbijzondering in de gevel op hoeken (tweezijdige oriëntatie) en op zichtlijnen van wegen;
- traditionele baksteen architectuur;

- materiaal- en kleurgebruik afstemmen op woningen in Strateris Oost;
- lage haag als erfafscheiding;
- tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein (garage telt niet mee als parkeerplaats) met uitzondering van rijwoningen.

Deelgebied C:

- wooncluster in het groen;
- gemengd gebied met vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen;
- bebouwing in maximaal 2 bouwlagen met kap (gothoogte maximaal 7 meter, bouwhoogte maximaal 11 meter);
- woningen in een strakke rooilijn van 5 meter uit de perceelsgrens;
- woningen met oriëntatie naar buiten op de hoofdontsluitingsweg;
- groene erfafscheiding: haag (0,30 – 0,90 meter hoog) of begroeid raster als onderdeel van het woningontwerp;
- tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein. Voor vrijstaande woningen dienen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd (garage telt niet mee als parkeerplaats), met uitzondering van rijwoningen.

Wonen in het groen

Algemeen: per deelgebied eenheid in architectuur, kapvorm, kleur- en materiaalgebruik, uitwerken in een eigen thema / woonsfeer. De eenheid in architectuur is niet van toepassing op deelgebied D aangezien dit gebied welstandsvrij is.

Deelgebied D:

- wooncluster in het groen met vrijstaande woningen, omgeven door een dichte houtsingel (minimaal 10 meter breed);
- gebied sterk naar binnen gericht omringd door het groen;
- bebouwing in maximaal 2 bouwlagen eventueel met kap (gothoogte maximaal 7 meter, bouwhoogte maximaal 11 meter);
- variërende oriëntatie maar altijd voorgevel naar hof gericht. Rooilijn mag ook variëren mits binnen het bouwvlak;
- groene erfafscheiding: haag (0,30 – 0,90 meter hoog);
- tenminste 2 parkeerplaats op eigen terrein;
- welstandsvrij.

Wonen op de akker

Diverse kapvormen mogelijk. Per deelgebied variatie mogelijk in kleur- en materiaalgebruik
Voorstel: traditionele baksteen architectuur in rode kleurstelling met antraciete dakpannen.

Deelgebied E:

- stedelijk compact woongebied;
- twee-onder-één-kap, drie-onder-één-kap, vier-onder-één-kap woningen en patiowoningen geschakeld in een min of meer gesloten bebouwingswand;
- voor twee-onder-één-kap, drie-onder-één-kap, vier-onder-één-kap woningen: maximaal 2 bouwlagen met kap (gothoogte maximaal 7 meter, bouwhoogte maximaal 11 meter);

- voor patiowoningen: maximaal 1 bouwlaag met mogelijkheid tot een dakopbouw (plat of met kap) (goothoogte maximaal 3,5 meter, bouwhoogte 7 meter);
- verbijzondering in de gevel op hoeken en op zichtlijnen van wegen;
- oriëntatie van de woningen op de openbare ruimte (hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie);
- woningen in een strakke rooilijn van 5 meter uit de perceelsgrens;
- lage haag als erfafscheiding;
- tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein (garage telt niet mee als parkeerplaats), met uitzondering van rijwoningen.

Locatie Brede school

Deelgebied F:

- bijzonder cluster binnen de buurt met geheel eigen functie en vormgeving;
- zowel in massa-opbouw van het totale volume, in situering, in gevelexpressie als in materiaal- en kleurgebruik vorm geven aan het bijzonder cluster;
- bebouwing in maximaal 2 bouwlagen (eventueel met kap).

4 Beleidsanalyse

4.1 Inleiding

Onderhavig hoofdstuk analyseert de relevante beleidsdocumenten voor de uitbreidingslocatie Hoebenakker.

4.2 Nationaal beleid

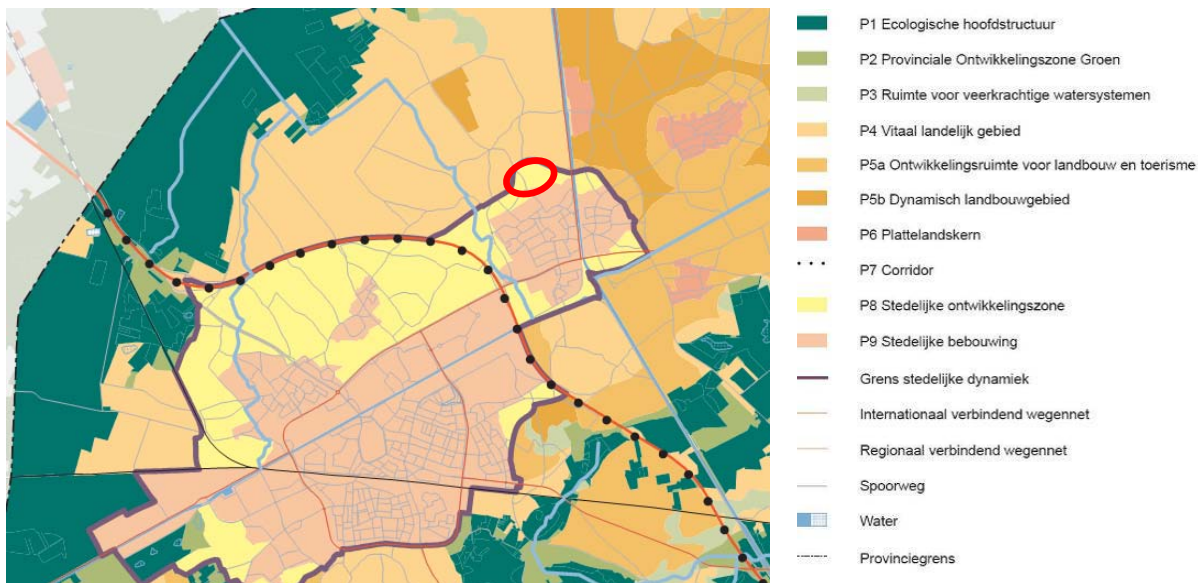
Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte is een Rijksnota, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020. De nota geeft verder een doorkijk naar 2030 en worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal gaan spelen.

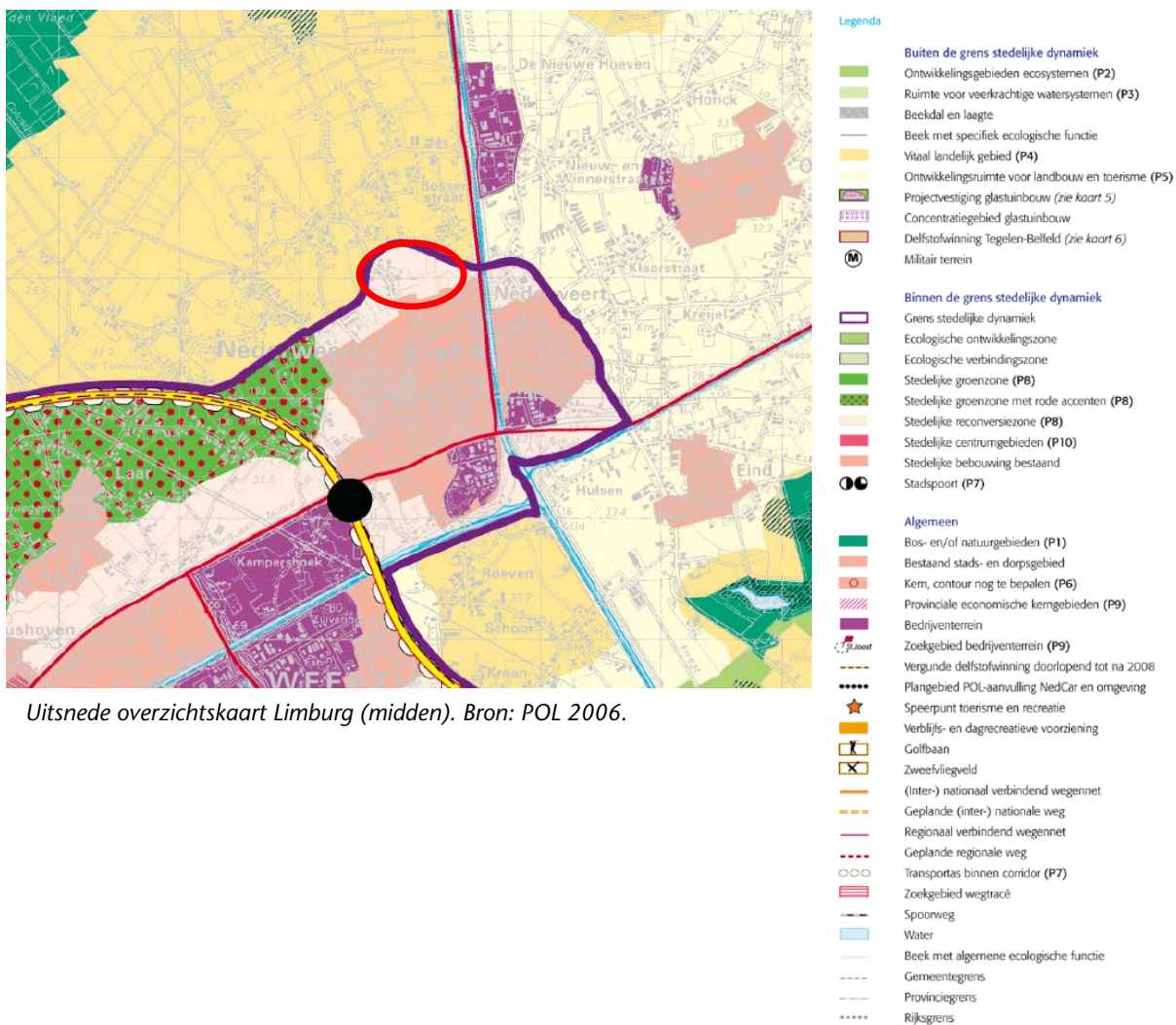
De nota heeft vier algemene doelen: versterking van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkomen van rampen). In de nota is 'ruimte voor ontwikkeling' een belangrijk begrip. Daarbij wordt uitgegaan van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift daarbij van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De vier algemene doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven voor de kortere en langere termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'. Dit zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur, vormen hierop een uitzondering.



Uitsnede perspectievenkaart van het POL 2006, regio Weert. Bron: actualisatie POL 2010.



Uitsnede overzichtskaart Limburg (midden). Bron: POL 2006.

Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat de Nota Ruimte de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Dit wordt gerealiseerd door het intensiveren van ruimtegebruik, het combineren van ruimtefuncties en het transformeren van ruimte.

Voor het bestemmingsplan Hoebenakker is met name het volgende van belang. Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Bundeling staat daarbij voorop. Daarbij is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Uit de bevolkingsprognose¹ voor de kern Nederweert blijkt dat het aantal huishoudens in de leeftijd 20-29 in de periode tot 2030 met 11 huishoudens zal afnemen. In deze periode zal in Nederweert het aantal seniorenhuishoudens in de leeftijd van 65 tot 89 toenemen met 579 huishoudens. De totale toename van het aantal huishoudens (inclusief de overige leeftijdsgroepen) in de kern Nederweert in de periode 2007 – 2030 is 318. In Nederweert zal vooral de vraag naar seniorenwoningen toenemen.

Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat: vaarweg Zuid-Willemsvaart

In verband met de verkeersbelangen in het besluitgebied hanteert Rijkswaterstaat een zogenoemd rooilijnenbeleid. Hiertoe dient een strook aan weerszijden van infrastructurele assen vrij gehouden te worden van bebouwing, vanwege:

- mogelijke toekomstige reconstructies;
- de mogelijke aanleg van elektronische begeleiding van het verkeer;
- de aanwezigheid of de reservering van ruimte ten behoeve van een leidingstrook;
- het voorkomen van voor de gebruiker afleidende effecten;
- het beperken van milieuhinder voor omwonenden.

Langs de Zuid-Willemsvaart moet rekening worden gehouden met de vrijwaringszone voor vaarwegen, dit is een bebouwingsvrije zone van 30 meter die gemeten wordt vanuit de theoretische oeverlijn. Voor de gronden gelegen binnen deze vrijwaringszone gelden ook bovengenoemde beperkingen. Het plangebied ligt voor een klein gedeelte binnen de vrijwaringszone vaarwegen. Echter gezien de aard van de in de vrijwaringszone gelegen bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' en de beperkte bebouwingsmogelijkheden in deze bestemmingen levert deze vrijwaringszone geen belemmeringen ten opzichte van het voorgenomen initiatief op.

¹ Afkomstig van onderzoeksbureau Etil ten behoeve van de strategische visie "Nederweert in 2020".

4.3 **Provinciaal beleid**

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), 2006 en Actualisatie 2010

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006)², is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid. Provinciale Staten hebben het plan op 22 september 2006 vastgesteld. Het plan is sindsdien waar nodig geactualiseerd. De laatste versie is van januari 2010.

Wat betreft plattelandskernen wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Rondom elke plattelandskern is sprake van een (verbale) contour. Bij initiatieven voor rode functies (zoals bijvoorbeeld woningbouw of bedrijventerreinen) buiten deze contour wordt de realisatie van extra natuur en landschapsontwikkeling binnen de POL vereist. De grotere kernen vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor het omringende gebied. Om de positie van de stadsregio te versterken is het noodzakelijk te voldoen aan de regionale taakstelling voor wonen en werken. Uitgangspunt hierbij is het principe van de compacte stad. Weert-Nederweert maakt deel uit van het nog in ontwikkeling zijnde stedelijke netwerk Noord- en Midden-Limburg. De ecologische hoofdstructuur bevindt zich op ongeveer 3 km ten noorden en 3,5 km ten zuiden van het plangebied.

De locatie ligt in een 'boringsvrije zone' (bron: kaart 4.1 Kristallen waarden uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Dit betekent dat boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld (o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) hier ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad verboden zijn. De locatie ligt in een Infiltratiegebied (bron: kaart 4.4 blauwe waarden uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Infiltratiegebieden zijn hoger gelegen gebieden waar het neerslagoverschot per saldo in de grond wegzakt, waardoor de grondwatervoorraad wordt aangevuld.

Het plan Hoebenakker valt binnen de grens "stedelijke dynamiek in een stedelijke ontwikkelingszone" (P8). De woningbouwbehoefte van de kern Nederweert kan hierbinnen worden opgevangen. In het kader van de provinciale beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (januari 2010) hoeft er niet gecompenseerd te worden indien er sprake is van uitbreiding door middel van woningbouw in de stedelijke ontwikkelingszone.

² Vigerend als structuurvisie conform de Wet ruimtelijke ordening, zoals besloten door Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten van de provincie Limburg.

4.4 **Gemeentelijk beleid**

Strategische visie, 2007

Op 18 december 2007 is door de gemeenteraad de strategische visie "Nederweert in 2020" vastgesteld. Dit document beschrijft het toekomstbeeld van de gemeente voor de thema's fysieke leefomgeving, levensvatbare bedrijvigheid en zorgzame leefbaarheid. De visie is voornamelijk gebaseerd op een ontwikkelscenario waarbij uitgegaan wordt van groei van de gemeente.

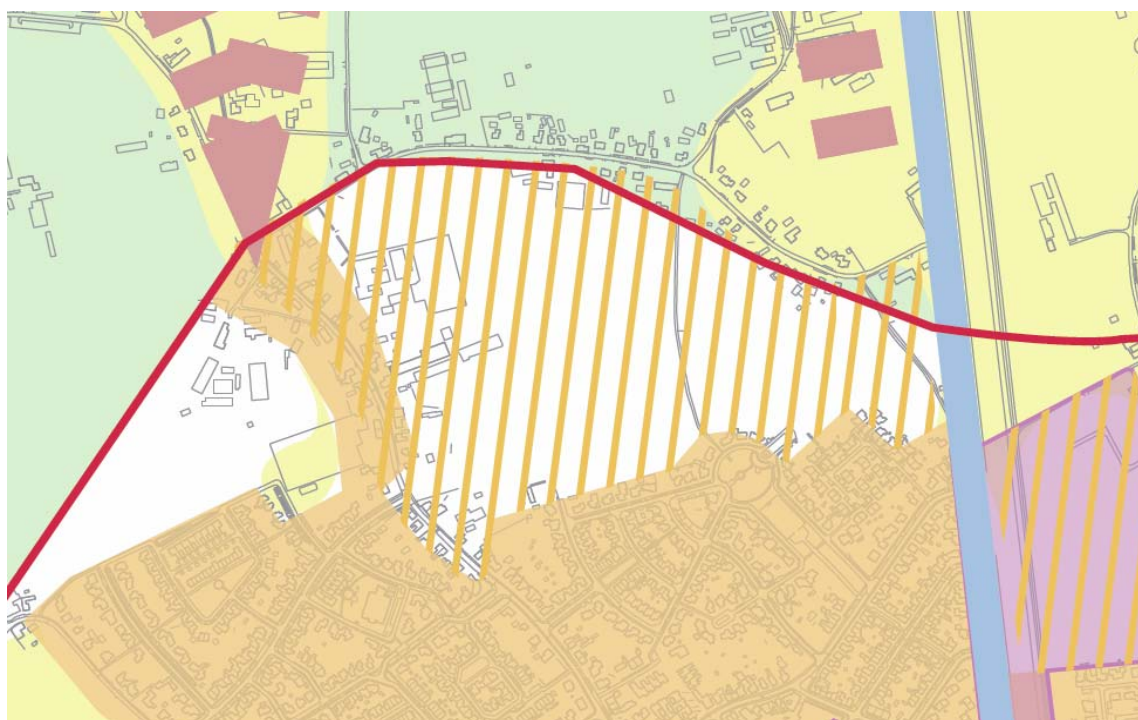
Nederweert wil zich profileren als een aantrekkelijke woongemeente voor de regio Zuidoost-Brabant. Behalve de senioren en de jongeren is ook het middensegment, met specifieke woonwensen, een belangrijke doelgroep. Het wonen in Nederweert moet zich voor deze doelgroep onderscheiden van andere omringende gemeenten. Er is behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woonwijken in het groen in een bovengemiddeld aantrekkelijke woonomgeving.

Woningbouw in de kerkdorpen is sterk gericht op het bedienen van doelgroepen. Extra accenten zijn gegeven aan de senioren, de zorgbehoevende ouderen en met het oog op de leefbaarheid ook aan jongeren. Er is voldoende opvang in de kernen in de vorm van woonzorgcomplexen. Dit is noodzakelijk om de vitaliteit en diversiteit in de kernen te kunnen waarborgen.





















De conclusie voor Nederweert is dat de ambitie uit de Strategische Visie, groei naar 18.500 inwoners, met hard werken wordt gerealiseerd. De gemeente wenst zich te profileren als aantrekkelijke woongemeente voor eigen inwoners en vooral ook voor mensen die ergens anders werken (bijvoorbeeld in Zuidoost Brabant).

Structuurvisie Nederweert, 2010

Door de gemeente Nederweert is de ontwerp structuurvisie 'Ruimtelijke ontwikkelingen in een plattelandsgemeente 2010 - 2020' opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld op 9 november 2010. In de structuurvisie wordt uitgegaan van een ontwikkelingsgerichte toekomst. De ambitie is daarbij ingezet op een groei van de gemeente naar 17.500 inwoners in 2020. Hiertoe heeft zij diverse woningbouwplannen in ontwikkeling, die zowel inspelen op de behoefte van de eigen bevolking en de doelgroepen, alsook forenzen kunnen aantrekken. Eén van de locaties voor woningbouw is gelegen in de kern Nederweert, locatie Hoebenakker.



LEGENDA

| Kaders | Ambities | Kansen |
|--|--|---|
|  EHS/ natuur |  Nieuwe woongebieden |  Kanalenviersprong |
|  Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden |  Ontwikkeling centrum Nederweert-Budschop |  LOG |
|  Bestaande bedrijventerreinen |  Promopark |  Agrarisch gebied met ontwikkelingsmogelijkheden |
|  Bestaande woongebieden |  Versterking en verbinding Landschaps- en natuurwaarden |  Barrièreopheffing recreatieve routes |
| Plangrens |  Onderzoekgebied aansluiting A2-N266 |  Ontwikkeling bedrijventerrein Staat |
| Rode contour |  Stadspoort | |
| Kanalen |  1 Ontwikkelingsgebied Sarsven/ de Banen | |
| |  2 Zoekgebied Agripark | |
| |  Verplaatsing sportpark Leveroy | |
| | |  0 100 200 300 400 500m |
| | |  |

Uitsnede kaart Structuurvisie. Uitbreidingslocatie Hoebenakker is aangeduid als nieuw woongebied.

Uitbreidingslocaties Nederweert, 2005

Om de toekomstige woningbehoefte (voor eigen en nieuwe bevolking) op te kunnen vangen binnen de regio en specifiek binnen de gemeente Nederweert, zijn – naast inbreidingslocaties in de kernen – ook nieuwe uitleggebieden noodzakelijk. De gemeente heeft hiertoe uit elf zoeklocaties een selectie gemaakt van de meest haalbare locaties. Om tot een afgewogen selectie te kunnen komen is voor iedere locatie een *locatietoets* gedaan in de vorm van een quick-scan die inzicht geeft in de mogelijke belemmeringen (Toetsing woningbouwlocaties Nederweert, gemeente Nederweert, september 2005). Hiertoe zijn de volgende thema's in beeld gebracht: water, ecologie, hinder, archeologie, cultuurhistorie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, MER/SMB-plicht, eigendomssituatie, ruimtelijke inpasbaarheid en de financiële haalbaarheid. De toets geeft aan dat de locatie Hoebenakker deels een locatie is met relatief weinig belemmeringen (oostelijk deel) en deels met meerdere belemmeringen (westelijk deel). Op basis van de locatietoets heeft de gemeenteraad op 15 mei 2006 ingestemd met zes uitbreidingslocaties in Nederweert, waaronder Hoebenakker.

Ontwerp Woonvisie Weerterkwartier, 2010 – 2014

In de nieuwe regionale woonvisie van de gemeenten Weert, Leudal en Nederweert wordt voortgeborduurd op de bestaande beleidsuitgangspunten.

Inhoudelijk gaat de nieuwe woonvisie uit van de nieuwbouw van zo veel mogelijk als levensloopbestendige woningen te bouwen op inbreidings- en uitbreidingslocaties. Vraaggestuurd bouwen is het algemene uitgangspunt. Dit betekent onder andere ook dat, indien en voor zover op inbreidingslocaties niet (voldoende) kan worden voorzien in de behoefte aan grondgebonden woningen in deze gerealiseerd worden in uitbreidingsgebieden.

Hierbij wordt ingezet op globale en flexibele bestemmingsplannen, waarbij plannen gefaseerd kunnen worden gerealiseerd of eventueel worden afgebouwd en meerdere woningtypen binnen een bestemming kunnen worden gerealiseerd.

Voor diverse kernen zijn dorpsontwikkelingsplannen ontwikkeld die als basis fungeren voor het per kern te leveren maatwerk om waar nodig maatregelen te treffen op het brede vlak van de leefbaarheid. Uiteraard speelt hierbij het wonen en de te realiseren (vervangende) woningbouw een rol.

Begin 2011 zal de nieuwe gezamenlijke woonvisie voor de periode 2010 t/m 2014 worden vastgesteld. Hierin zijn de voorziene woongebieden in Nederweert verwerkt.

Waterplan, 2002

Het Gemeentelijk WaterPlan Nederweert (december 2002) geeft aan welke situatie de gemeente op de middellange termijn, tussen 2002 en 2010, wil bereiken. Omdat de kernen in Nederweert op hoger gelegen dekzandruggen liggen, stroomt het water naar alle kanten af. Dit gebeurt via zeven beken en/of kanalen. Hierdoor is de gemeente Nederweert onderverdeeld in de deelgebieden: Aa, Einderbeek, Kievitsbeek, Leveroysebeek, Oude Graaf, Vissensteert/Neerpeelbeek en het kanalenstelsel.

In het plan zijn drie ambitieniveaus aangegeven: kernachtig, veerkrachtig en prachtig. Het eerste niveau betekent alleen het uitvoeren van de wettelijke verplichtingen, 'veerkrachtig'

betekent iets meer uitvoeren dan verplicht. Het niveau 'prachtig' houdt in dat de invloed van het water uit het stedelijk gebied op het buitengebied zoveel mogelijk wordt beperkt. De ambities gaan soms dus minder ver en soms verder dan de landelijke of provinciale streefdoelen en normen.

De kern Nederweert valt binnen het stroomgebied Kievitsbeek. Voor Kievitsbeek is gekozen voor het laagste ambitieniveau 'kernachtig'. Het verbeteren van het watersysteem in de Kievitsbeek is erg kostbaar. Het waterschap is echter van plan om vervuild water in zijn geheel om dit natuurgebied heen te leiden. Dit betekent dat de gemeente zelf bijna geen maatregelen zal treffen.

De gemiddelde grondwaterstand binnen het plangebied is 100 cm of dieper. De locatie is mogelijk geschikt voor infiltratie en voldoende droog voor bebouwing. In het waterplan is op de kansen en knelpuntenkaart aangegeven dat Hoebenakker de afwatering als knelpunt heeft.

Afkoppelplan

De gemeente Nederweert heeft voor de hele gemeente een afkoppelplan opgesteld. Met afkoppelen en infiltreren van hemelwater streeft de gemeente de volgende doelen na:

- Overstortsituaties van rioolwater op oppervlaktewater terugbrengen;
- Het rioolstelsel minder belasten waardoor meer capaciteit en berging ontstaat;
- De rioolwaterzuivering minder belasten met hemelwater, met als gevolg een hoger zuiveringsrendement;
- Een bijdrage leveren aan het herstel van het watersysteem (piekafvoeren bergen en droogte bestrijden).

Uitgangspunten voor Hoebenakker:

- Inpassen van een bergbezinkleiding van 120 m³ voor de overstort naar de Zuid Willemsvaart;
- Inpassen van een overstortleiding door het plangebied, uitgevoerd als een gemengd riool rond 800 – rond 900 mm;
- De infiltratievoorziening dient te voldoen aan een bui T = 10 (een bui eens in de 10 jaar). Verder dienen de effecten van een bui T = 100 (extreme bui, eens in de 100 jaar) in beeld te worden gebracht met de hiervoor te nemen maatregelen. In het bovengrondse deel van de infiltratievoorziening (wadi) mag maximaal 24 uur water blijven staan met een maximale hoogte van circa 20 cm. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de openbare ruimte genoeg ruimte biedt om infiltratievoorzieningen aan te leggen. Dit dient in een later stadium van de planvorming nader uitgewerkt te worden;
- Er mag geen overstort plaatsvinden op het bestaande rioleringsstelsel.

Duurzaamheid en klimaat

De gemeente Nederweert hecht een groot belang aan duurzaam bouwen. Duurzame stedenbouw is meer dan bouwen om een lage energierekening te bereiken of letten op de gebruikte materialen. Gezondheid, afval en afvalpreventie, alsmede kwaliteit zijn wezenlijke dingen die bij duurzame stedenbouw horen. De gemeente Nederweert heeft daarom de 'Gemeentelijke Praktijk Richtlijn gebouwsmethode' aangeschaft. De GPR gebouwsmethode is een methode waarbij een rapportcijfer wordt gehangen aan een woning. De woning krijgt voor de thema's: energie, water, afval, kwaliteit, materiaal en gezondheid een afzonderlijk cijfer. De

gemeenteraad van Nederweert heeft afgesproken dat projectbouw minimaal een 7,5 scoort op alle thema's. Kortom: elk thema zal tenminste moeten voldoen aan deze ambitie. Los van deze GPR ambitie zijn specifieke ambities en uitgangspunten voor de thema's natuur, water en bouw hieronder uitgewerkt. Daarnaast is een energievisie opgesteld ten behoeve van de woningbouw in Hoebenakker.

Natuur

De ontwikkeling van het plangebied biedt de mogelijkheid om de aanwezige natuurwaarden te verhogen en een gedetailleerde aansluiting te krijgen tussen buitengebied en dorpskern. Daar waar het bestaande landschap er aanleiding toe geeft worden kenmerkende natuur en cultuurhistorische elementen behouden dan wel opnieuw toegepast:

- Aansluiting op bestaande wandelroutes;
- Behoud van bestaande natuurwaarden.

Water

- Afkoppelen in principe altijd toepassen;
- Volledig gescheiden watersysteem: voor het opvangen en afvoeren van regenwater wordt uitgegaan van een volledig gescheiden watersysteem;
- Toepassen van een grijswaternet: omdat water prioriteit heeft in het plangebied wordt ook in de woningen aandacht geschonken aan dit thema. Uitgangspunt is het toepassen van een grijswaternet voor het spoelen van toiletten. Voor het overige wordt het hemelwater afgekoppeld van het riool om te infiltreren in het gebied.

Bouw

Bij de bouw is uitgangspunt de GPR ambitie van 7,5. De stedenbouwkundige uitwerking van het plan zal om dit te bereiken in moeten gaan op materiaalgebruik en eventueel uitsluitingen, maar ook bouwproces en afvalgebruik. Nog maar weinig woningen worden gebouwd met het oog op de uiteindelijke sloop. Dit is evenwel bij alle woningen een feit, vaak zelfs binnen een periode van 60 jaar. Nederweert wil bouwen aan duurzame woningen met een lange levensduur. Levensloopbestendige woningen zijn daarmee uitgangspunt. Hiermee wordt een lange levensduur van de woningen bereikt. Daarnaast is het gebruik van materialen die als grondstoffen kunnen worden hergebruikt een uitgangspunt. Uitgangspunt is een hergebruik van 90% van het sloopafval. Bij voorkeur als primaire grondstof (dus zonder bewerking voor hergebruik).

Energie

Door W/E adviseurs is in mei 2008 in opdracht van de gemeente Nederweert een energievisie opgesteld ten behoeve van de aan te leggen woonwijk Hoebenakker. In de visie worden de volgende conclusies vastgesteld waar de woningbouwontwikkeling aan dient te voldoen.

Samenvatting

In de studie is onderzoek gedaan naar de meest optimale energie-infrastructuur. Hiertoe zijn in eerste installatie alle potentieel mogelijke beschikbare energietechnieken beschouwd en gerelateerd aan de locatie en bouwopgave. Op basis van de beschikbare geschikte mogelijkheden zijn een aantal geschikte energievarianten ontwikkeld. Naast de referentievariant, waarbij voorzien wordt in warmte met een HR CV-ketel (waar mee vergeleken wordt) zijn dit de varianten:

- HR energiezuinig met extra isolatie en douchewater warmteterugwinning;
- HR zonneboiler met extra isolatie en zonneboiler;
- HR met gebalanceerde ventilatie en warmteterugwinning;
- Warmtepomp, collectief voor de patiowoningen, individueel voor de overige woningen.

De energieprestatie van een woning wordt opgegeven via de Energie Prestatie Coëfficiënt: EPC. Deze loopt van 2 tot 0, waarbij geldt: hoe lager hoe beter. De EPC is bij Bouwbesluit vastgesteld op 0,6. Een EPC van 0 betekent dat een woning in principe energieneutraal is en geen externe energieaansluiting nodig heeft.

In Nederweert heeft de gemeenteraad het beleid vastgesteld dat men bij projectmatige bouw minimaal 5 tot 10% scherper bouwt dan het bouwbesluit. Het niveau van 0,72-0,76 moet dus minimaal gehaald worden. Dit met als doel dat de bewoners een toekomstgerichte woning krijgen die een lage energierekening met zich meebrengt.

De varianten zijn beschreven en de consequenties zijn per variant uitgewerkt. Hierbij is beoordeeld op de consequenties voor:

- de resulterende EPC en het energiegebruik, de te realiseren CO₂- uitstootreductie en de EPL (Energie Prestatie op Locatie);
- de investeringen en de woonlasten;
- de bouwkundige en stedenbouwkundige consequenties;
- het comfort en gebruiksgemak.

Daarnaast zijn de bestuurlijke consequenties in kaart gebracht: welke stappen dienen in het vervolgtraject genomen te worden en door wie?

Conclusies

1. De energieambitie van de gemeente Nederweert voor Hoebenakker is het realiseren van woningen met een EPC-waarde die 10% onder de eis van het op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen geldende Bouwbesluit ligt.
2. Bij de varianten met warmtepomp (individueel en collectief) worden de woningen op basis van kostenoverwegingen niet aangesloten op een gasdistributienet. Het koken kan bijvoorbeeld op inductie plaatsvinden. Het kookcomfort blijft vergelijkbaar met het koken op gas en de veiligheid wordt verhoogd. Willen de bewoners wel op gas koken dan zijn de consequenties van een gasnet voor kookdoeleinden: extra aansluitkosten en vastrecht kosten.
3. De varianten met warmtepompen leveren het voordeel dat de woningen kunnen worden gekoeld. Dit betekent meer comfort en een grotere gebruikskwaliteit van de woningen. In de referentie en de andere varianten met HR107 CV-ketel is geen rekening gehouden met levering van koeling. Als de kosten voor koeling hierbij ook meegenomen zouden worden zouden de warmtepompvarianten beter vergelijkbaar zijn en veel gunstiger presteren: naast meerkosten bij de referentie en variant energiezuinig is het comfort van de koeling bij de warmtepompen via de vloer comfortabeler dan luchtkoeling (airconditioning).
4. De extra investeringen voor de benodigde maatregelen om de EPC te reduceren worden deels gecompenseerd door lagere energielasten in de woningen. Deze compensatie is inzichtelijk gemaakt door de lagere energielasten te relateren aan de hogere hypotheeklasten. Het financieren van maatregelen kan op diverse manieren. De

mogelijkheid van financiering door externe partijen bij outsourcing verlaagt de initiële investering, waarbij fiscale voordelen (EIA) door andere partijen benut kunnen worden om de exploitatie van een duurzame energievoorziening te financieren. Laatste optie is het goed aanprijzen van een energiezuinige woning bij toekomstige kopers van de woningen door bijvoorbeeld voorlichting aan makelaars. Voordeel voor de koper zijn de lagere energielasten en het betere comfort.

5. Bij aansluiting op een collectief systeem hebben de bewoners geen vrije keuze van energieleverancier. Er dient daarom rekening mee gehouden te worden dat er goede contractafspraken gemaakt worden aangaande de prestaties (technisch, energetisch), de tariefstelling en de indexatie van de tarieven.
6. Het EPL model heeft geen geldigheid voor de school. De besparingen die hier gerealiseerd kunnen worden zijn in principe vergelijkbaar. Voor de variant met de warmtepomp geldt dat de besparingen echter hoger zullen zijn omdat met vrije koeling met grondwater in de koelvraag voorzien wordt, in plaats van met energieonzuinige koelmachines. Bovendien leveren deze een hoger comfort en voorkomen zij geluidsoverlast. Bij aansluiting van de school op de collectieve bron wordt het economisch draagvlak vergroot.
7. Op basis van onderzoek in de gemeente Weert kan verwacht worden dat de bodem in Nederweert geschikt is voor de realisatie van WKO. Wel moet hiervoor aanvullend bodemonderzoek verricht worden. Als de bodem geschikt blijkt dient een vergunning in het kader van de grondwaterwet te worden aangevraagd bij de provincie, en een melding AVR in het kader van de Provinciale Milieuverordening (PMV) is noodzakelijk vanwege restricties die gelden ten aanzien van boringen in het gebied van de Roerdalslenk. Rekening houdend met de restricties blijft een effectief pakket over van ten minste 80 meter waarin een WKO gerealiseerd kan worden.

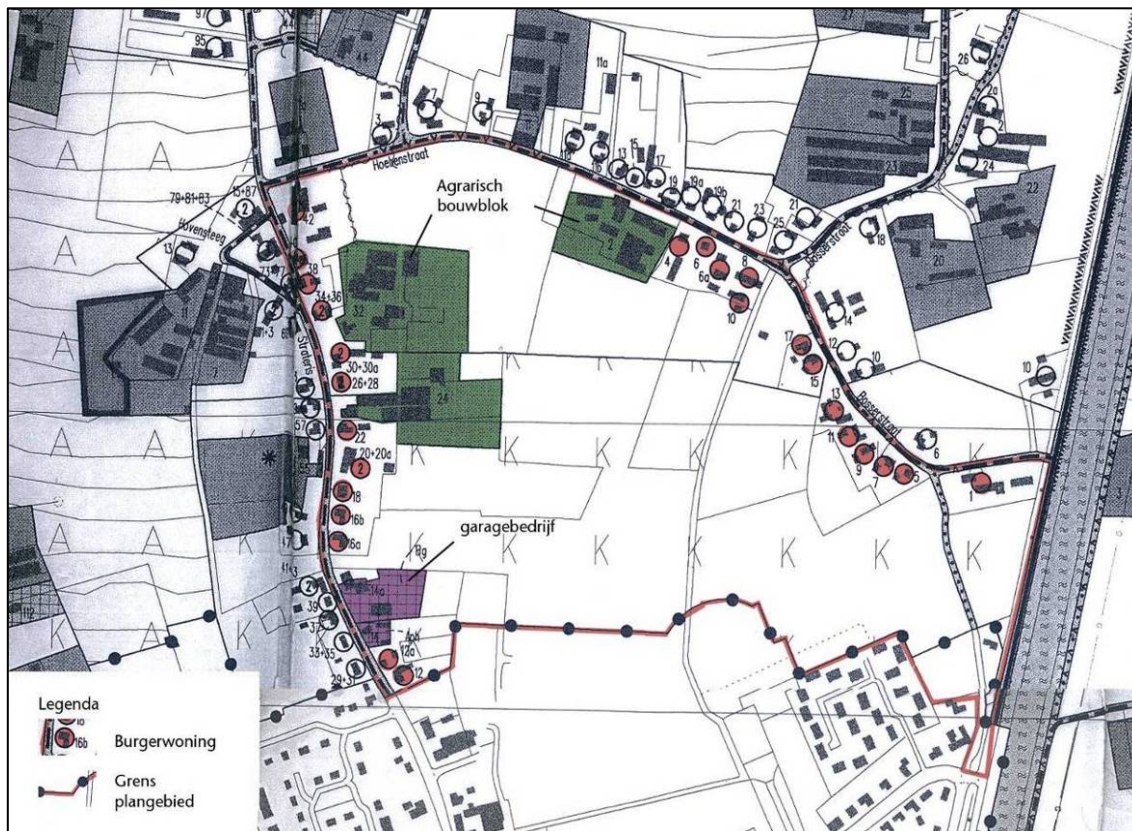
Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" van de gemeente Nederweert (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg bij besluit van 23 november 1999). In het plangebied liggen de bestemmingen: Agrarisch Gebied, Agrarisch bouwblok, Burgerwoningen en garagebedrijf. Verder is een deel van het Agrarisch Gebied aangeduid als kernrandgebied. Hierbinnen worden de volgende doeleinden nagestreefd:

- behoud van het woonmilieu in de kernen;
- behoud van contrast tussen bebouwde kom en onbebouwd buitengebied;
- binnen deze gebieden is uitsluitend een geringe toename van bebouwing aansluitend aan de bouwmassa's toegestaan.

Op basis van deze bestemmingsdoeleinden kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van het woongebied strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan nodig zijn. Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan zijn voor de eerste fase drie projectbesluitprocedures doorlopen. Op grond van deze besluiten kan reeds worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. De besluitgebieden van de drie projectbesluiten zijn integraal opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Om een duidelijke bestemmingsplangebied af te bakenen worden de straten rond het plangebied opgenomen als bestemmingsplangrens. Dit betekent dat het hart van de straten Strateris en Bosserstraat zullen dienen als plangrens, waardoor een aantal burgerwoningen die aan deze straten ligt wordt opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Nederweert, 1999.

5 Relevante planologische uitvoeringsaspecten

5.1 Inleiding

In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging is het noodzakelijk de planologisch relevante milieuaspecten te toetsen. Voor de meeste aspecten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. Per aspect is hieronder een concluderende samenvatting weergegeven.

5.2 Bodem

Verkennd bodemonderzoek, april 2007

Door Arcadis is in opdracht van de gemeente Nederweert in april 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor een deel van het plangebied Hoebenakker. Doel van het onderzoek is het bepalen van de algemene bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De onderzoeksopzet is gebaseerd op de NEN 5740 en de NEN 5707. Uit het onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

Akkerland

Aangezien er zowel in de grond als in het grondwater slechts lichte verontreinigingen zijn aangetroffen (overschrijding streefwaarde) is nader onderzoek in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) niet noodzakelijk.

Verhard pad

De bodemlaag van 0.1- 0.4 m-mv., direct onder de funderingslaag ter plaatse van het verhard pad, is sterk verontreinigd met PAK (overschrijding interventiewaarde). De daaronderliggende laag (0.4 -0.9. m-mv.) is slechts licht verontreinigd met PAK. De verontreiniging is dus verticaal ingekaderd tot streefwaardeniveau, maar horizontaal nog niet. Daarom is, om de ernst en de omvang van deze verontreiniging te bepalen, in het kader van de Wet Bodembescherming nader onderzoek noodzakelijk.

Op basis van de huidige onderzoeksgegevens wordt verwacht dat er meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig is, zodat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Toetsingkader Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Akkerland

De aangetoonde gehalten cadmium in mengmonsters MM4 en MMS overschrijden tevens de BGW-I. Daarom is het uitvoeren van de doelmatigheidstoets noodzakelijk om te bepalen of er sanerende maatregelen genomen dienen te worden. De doelmatigheidstoets heeft uitgewezen dat het nemen van sanerende maatregelen niet doelmatig is. Geconcludeerd kan worden dat de vastgestelde bodemkwaliteit ter plaatse van het akkerland vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Aanbeveling

Door Arcadis wordt geadviseerd een nader bodemonderzoek te verrichten naar de omvang en de ernst van de aangetroffen sterke bodemverontreiniging ter plaatse van het verhard pad. Naar verwachting betreft het meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond en is er dus sprake

van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In dat geval dient tevens de spoedeisendheid van de sanering bepaald te worden, gevolgd door het opstellen van een saneringsplan.

Bij het uitvoeren van werkzaamheden waarbij grond vrijkomt, dient er rekening mee gehouden te worden, dat de vrijkomende grond waarschijnlijk categorie 1 grond betreft. Om de mogelijkheden van toepassing van eventueel vrijkomende grond te bepalen kan een partijkeuring conform de richtlijnen uit het Bouwstoffenbesluit uitgevoerd worden.

In 3 mengmonsters is een ten opzichte van de triggerwaarde (0.3 mg/kgds) verhoogd EOX-gehalte aangetroffen: 2.4 mg/kgds in MM2, 0.54 in MM4 en 0.31 mg/kgds in MMS. Op het monster met het hoogste EOX-gehalte (MM2) is daarom vervolgens een targetanalyse verricht om te bepalen of het monster (sterk) verontreinigd is met chloorhoudende stoffen. In het monster is een ten opzichte van de streefwaarde verhoogd gehalte som DDT/DDE/DDD en dieldrin (en hiermee dus ook een verhoogd gehalte (som) drins) aangetoond. Omdat in het monster met een EOX-gehalte van 2.4 mg/kgds (MM2) slechts lichte verontreinigingen met chloorhoudende stoffen zijn aangetroffen, wordt er van uitgegaan dat in de monsters met een zeer licht verhoogd EOX-gehalte van 0.54 mg/kgds (MM4) en 0.31 mg/kgds (MMS) ook slechts ten hoogste ten opzichte van de streefwaarde verhoogde gehalten chloorhoudende stoffen aanwezig zijn.

Door de gemeente is besloten dat nader onderzoek niet nodig is voor het gedeelte van het verhard pad welke de functie van langzaamverkeerontsluiting blijft behouden en geen ontgravingen zullen plaatsvinden. Een klein gedeelte van het verharde pad zal worden verlegd. Voor dit gedeelte is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy in december 2009.

Verkennend bodemonderzoek Bosserstraat 1, januari 2008

Door Econsultancy zijn in januari 2008 in opdracht van de gemeente Nederweert twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd ter hoogte van het perceel aan de Bosserstraat 1.

1^e onderzoek

Het eerste onderzoek d.d. 16 januari 2008 heeft betrekking op de achterzijde van het perceel. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen aankoop van de onderzoekslocatie, alsmede de ontwikkeling van de onderzoekslocatie voor de bestemmingen 'Verkeer', 'Woningen' en 'Openbaar groen'.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig humeus, matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig, uiterst fijn tot matig fijn zand. In de ondergrond komen plaatselijk leemlaagjes voor.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, lood, zink en PAK. Het loodgehalte en PAK-gehalte bevindt zich (plaatselijk) bovendien boven de bodemgebruikswaarde voor bodemgebruiksvorm I (wonen en intensief gebruikt groen), die door de provincie Limburg wordt gehanteerd.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium, chroom en nikkel en is licht tot matig verontreinigd met zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Op het aangrenzende percelen zijn in het verleden vergelijkbare concentraties zware metalen in het grondwater aangetroffen.

Uit een brief van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg (nummer 95/36199V, d.d. 12 september 1995) blijkt dat, indien er geen lokale verontreinigingsbron voor een grondwaterverontreiniging aanwezig is en de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op meer dan 1 m -mv bevindt, er geen bezwaar bestaat voor een bouwaanvraag van deze aard. Econsultancy bv raadt echter af het freatisch grondwater te gebruiken voor besproeiing van gewassen, veedrenking of consumptie.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen.

Aangezien uit de doelmatigheidstoets blijkt, dat saneringsmaatregelen niet doelmatig zijn, bestaat er echter geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen aankoop, bestemmingswijziging, alsmede nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Bouwstoffenbesluit zijn hierop mogelijk van toepassing.

2^e onderzoek

Het tweede onderzoek d.d. 29 januari 2008 is uitgevoerd op de voorzijde van het perceel inclusief bebouwing.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig humeus, zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond is bovendien tot maximaal 2,3 m -mv zwak tot matig humeus.

De bovengrond is plaatselijk zwak baksteen-, zwak asfalt- en zwak tot matig puinhoudend. De ondergrond is plaatselijk zwak puinhoudend, en zwak tot matig baksteenhoudend. Verder is er zintuiglijk in de ondergrond plaatselijk een baksteen- en betonlaag waargenomen.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is plaatselijk sterk verontreinigd met arseen, licht tot sterk verontreinigd met koper en zink, licht tot matig verontreinigd met lood en verder licht verontreinigd met cadmium, nikkel, EOX en minerale olie.

De lichte verontreiniging met minerale olie en de licht tot sterke verontreinigingen met zware metalen houden vermoedelijk verband met de zintuiglijke verontreinigingen, welke in de boven- en ondergrond aangetroffen zijn.

De onderzoeksresultaten komen overeen met de resultaten van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte tot sterke verontreinigingen, verworpen. Gelet op de aard en mate van verontreinigingen adviseert Econsultancy bv om op termijn een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde matige tot sterke verontreiniging met lood, arseen, koper en zink ter plaatse van boring A5, A8 en A9 (zuid/oostzijde onderzoekslocatie).

Vervolgonderzoek moet de aard en omvang van de verontreiniging op de locatie aangeven en tevens het verontreinigde gebied inkaderen. Naar aanleiding van dit vervolgonderzoek zal indien nodig worden over gegaan tot het saneren van de locatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Bouwstoffenbesluit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Nader bodemonderzoek Bosserstraat 1, december 2009

Econsultancy heeft in opdracht van de gemeente Nederweert een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd aan de Bosserstraat 1 te Nederweert in de gemeente Nederweert. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van het plangebied 'Hoebenakker'. De bovengrond bestaat uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot (plaatselijk) zeer grof zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. Plaatselijk is in de ondergrond een sterk zandige leemlaag aanwezig. Tevens is de diepere ondergrond plaatselijk zwak tot sterk veenhoudend. De bodem is plaatselijk tot maximaal 1,5 m -mv zwak humeus en plaatselijk, tot maximaal 1,5 m -mv, zwak tot matig grindig. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend. Over de gehele onderzoekslocaties zijn in de grond in verschillende gradaties en over verschillende trajecten plaatselijk zintuiglijke verontreinigingen met puin (zwak tot sterk), baksteen (zwak tot sterk), sintels (zwak tot sterk), plastic (matig), glas (matig), houtskool (zwak tot matig), kolengruis (zwak), asfalt (zwak) en vuistgrote maaskeien aangetroffen.

Deellocatie A: voormalige locatie ondergrondse tanks (6.000 l. HBO & 6.000 l. petroleum)

In de bovengrond is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen, welke tevens de

Maximale waarden voor de bodemfunctieklasse 'wonen' overschrijdt. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetroffen. In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetroffen.

Deellocatie B: voormalige locatie ondergrondse HBO- tank (6.000 l.)

In zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetroffen. In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetroffen.

Deellocatie D: aanwezige bovengrondse dieseltank (1.200 l.)

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetroffen. In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetroffen.

Deellocatie C: overig terreindeel

Zowel de boven- als de ondergrond van deellocatie C (met uitzondering van de zuidwesthoek) blijkt licht tot sterk verontreinigd met diverse zware metalen (barium, koper, lood en zink). Plaatselijk blijkt de grond tevens licht tot sterk verontreinigd met PAK. Het grondwater blijkt licht verontreinigd met barium en zink.

Op basis van de analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen wordt de sterke verontreiniging met zware metalen, alsmede de (plaatselijk) sterke PAK verontreiniging, in de grond als voldoende afgeperkt beschouwd. De sterke verontreiniging met zware metalen in de grond bevindt zich over het grootste deel van de onderzoekslocatie, vanaf het maaiveld tot (plaatselijk) maximaal circa 3,5 m -mv. De totale omvang van de sterke verontreiniging met zware metalen op de locatie bedraagt circa 3.700 m³ (2.750 m² x 1,0 m; 860 m² x 0,5 m; 260 m² x 2,0 m). De bodem onder het bebouwd oppervlak is niet onderzocht en derhalve niet meegenomen in de berekening van de hoeveelheid sterk verontreinigde grond. Een deel van de sterk met zware metalen verontreinigde grond, blijkt tevens sterk verontreinigd met PAK. De sterke PAK verontreiniging in de grond bevindt zich ter plaatse van boring C17, vanaf het maaiveld tot maximaal circa 1,5 m -mv. De totale omvang van de sterke PAK verontreiniging op de locatie bedraagt circa 75 m³ (50 m² x 1,5 m).

Uit de milieuhygiënische beoordeling is gebleken dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's voor de mens, dan wel onaanvaardbare verspreidingsrisico's. Echter is uit de milieuhygiënische beoordeling wel gebleken dat er sprake is van onaanvaardbare ecologische risico's. Uitgaande hiervan, alsmede van de mate en het volume van de grondverontreiniging op de onderzoekslocatie (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond) wordt gesteld dat het hier, in het kader van de Wet Bodembescherming, een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. Econsultancy adviseert de met zware metalen en PAK verontreinigde bodem op termijn te saneren conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan. Door Aeres Milieu is in oktober 2010 een saneringsplan opgesteld. Hierin zijn de saneringsdoelstellingen en saneringswijze voor de locatie Bosserstraat 1 vastgelegd. Het saneringsplan is in januari 2011 goedgekeurd door de provincie. De sanering zal begin 2011 plaatsvinden.

Nader bodemonderzoek verhard pad Hoebenstraat, december 2009

Econsultancy heeft in opdracht van de gemeente Nederweert een nader bodemonderzoek uitgevoerd aan het verhard pad aan de Hoebensstraat te Nederweert in de gemeente Nederweert.

Het nader bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van voorgaand verkennend bodemonderzoek (Arcadis, 2007) waarbij onder de aanwezige asfaltverharding een sterke verontreiniging met PAK is aangetroffen.

Het funderingsmateriaal onder de weg is opgebouwd uit zwak siltig, zwak grindig, matig fijn zand en is matig tot sterk baksteenhoudend. De diepte tot waar het funderingsmateriaal wordt aangetroffen bedraagt circa 0,1 m -mv. De bodem onder het funderingsmateriaal is opgebouwd uit zwak siltig, zeer fijn tot matig fijn zand en is plaatselijk matig grindig en/of zwak humeus. Plaatselijk is de grond zwak baksteenhoudend. In de bermen is de grond tot maximaal 0,9 m -mv opgebouwd uit zwak humeus, zwak siltig, matig fijn zand met daaronder zwak siltig, zeer fijn zand met plaatselijk gleyverschijnselen. Zintuiglijk zijn hier geen verontreinigingen aangetroffen.

Op basis van de resultaten uit voorgaand onderzoek, de huidige analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen wordt de matige tot sterke PAK-verontreiniging binnen de onderzoekslocatie zowel horizontaal als vertikaal als afgeperkt beschouwd. De PAK-verontreiniging in de grond bevindt zich uitsluitend onder de asfaltverharding en het funderingsmateriaal op een diepte vanaf circa 0,1 m -mv tot maximaal 0,5 m -mv. De totale omvang van de matige tot sterke verontreiniging op de onderzoekslocatie bedraagt maximaal ($L \times B \times D = 4 \times 90 \times 0,4 = 144 \text{ m}^3$).

Gezien de omvang van de verontreiniging wordt gesteld dat het hier in het kader van de Wet Bodembescherming een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. In de huidige situatie worden de humane, ecologische en verspreidingsrisico's indicatief als minimaal beoordeeld. Gezien het feit dat met de geplande werkzaamheden ten behoeve van de herinrichting van het plangebied "Nederweert Noord" op korte termijn zal worden begonnen, wordt gesteld dat er sprake is van een spoedeisend geval.

Econsultancy adviseert om voor het saneren van de aangetroffen matig en sterk met PAK verontreinigde grond, een saneringsplan op te stellen en op basis van het saneringsplan de verontreinigde grond te saneren.

Sanering door de gemeente

De PAK-verontreiniging zal voorafgaand aan de realisatie van het plan gesaneerd worden. Hiervoor is een BUS melding opgesteld en ingediend bij de provincie. Bij de sanering zal de verontreiniging teruggesaneerd worden naar de AW 2000 waarden. Vervolgens wordt de locatie aangevuld met grond van dezelfde kwaliteit als de AW 2000 waarden. Vanuit de grondexploitatie van het plangebied Hoebenakker is een bedrag van € 40.000 beschikbaar voor het uitvoeren van de sanering. De sanering is in juli 2010 uitgevoerd.

Verkennend bodemonderzoek, december 2008

In opdracht van de gemeente Nederweert is door Kragten in december 2008 een verkennend bodemonderzoek verricht op enkele percelen gelegen in het plangebied 'Hoebenakker' te Nederweert. Het doel van het onderzoek is om de milieukundige kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) van de percelen na te gaan door middel van een steekproef conform de NEN 5740 (Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek). Het verkennend onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

Het plangebied 'Hoebenakker' is gelegen aan de noordrand van de kom van Nederweert. De onderzoekslocatie omvat in totaal een vijftal percelen of gedeelten daarvan, met een totale oppervlakte van ruim 1,2 hectare. De percelen zijn momenteel in gebruik als akkerland, plantsoen en tuin. Zuidelijk van de percelen bevindt zich woonbebouwing en in noordelijke richting ligt agrarisch gebied. De topografische ligging van de onderzoekslocatie is aangegeven in bijlage 1. De vijf percelen zijn kadastraal bekend onder (NDW) Y271, Y492 (gedeeltelijk), A5704, A5707 (gedeeltelijk) en A5422.

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725. Op basis van het vooronderzoek is grond van de onderzoekslocaties aangemerkt als onverdacht ten aanzien van het voorkomen van lokale chemische verontreinigingen. Vanwege de regionale, diffuse verontreinigingssituatie werden in de bovengrond van het gebied licht verhoogde gehalten aan zware metalen (vooral cadmium, lood en zink) en in het grondwater licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen (vooral zink en cadmium) worden verwacht.

De bodem van de locaties is verkennend onderzocht conform NEN 5740 en volgens de strategie voor onverdachte locaties (ONV). Het veldwerk is uitgevoerd onder certificaat op grond van de BRL 2000 en conform het VKB-protocol 2001 en het VKB-protocol 2002. Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd conform AS3000. Het onderzoek voldoet hiermee aan de eisen van het Kwalibo.

Op basis van de resultaten van het veldwerk en het laboratoriumonderzoek kan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocaties aan de noordrand van de kom van Nederweert het volgende worden geconcludeerd:

a. Zintuiglijk

In de bovengrond zijn plaatselijk sporen grind, kooltjes en/of baksteenpuin aangetroffen. Daarnaast zijn aan de grond en het grondwater geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Vanwege dichte vegetatie (grasland) kon het maaiveld van de onderzoekslocatie echter niet worden geïnspecteerd op verdachte bijmengingen (zoals asbestverdachte materialen).

b. Chemisch

De bovengrond (tot circa 0,5 m -mv) van de onderzochte percelen is diffuus, licht verontreinigd met cadmium, lood en/of zink (gehalten hoger dan de Achtergrondwaarden doch niet hoger dan de Maximale Waarde voor het bodemgebruik Wonen). De ondergrond (van 0,5 tot 2,0 m -mv) is niet verontreinigd (gehalten lager dan de Achtergrondwaarden). Het grondwater is regionaal, diffuus verontreinigd met zware metalen (vooral met zink, in gehalten hoger dan de tussen- en interventiewaarden).

Aanbevelingen

De (zeer) lichte verontreiniging met zware metalen in de bovengrond vormen geen belemmering voor het toekomstig gebruik voor wonen. De lichte tot sterke verontreiniging met zware metalen in het grondwater behoeven eveneens geen belemmering te vormen voor het gebruik voor wonen, echter aan het gebruik van het grondwater dienen beperkingen te worden gesteld.

De resultaten van het grond- en grondwateronderzoek geven geen aanleiding voor het uitvoeren van nader chemisch bodemonderzoek. Op het perceel Y271 (gedeeltelijk) zijn vroeger een tweetal kippenstallen aanwezig geweest. Naar verwachting zijn voor de bouw hiervan asbesthoudende materialen gebruikt. Een nadere inspectie van het maaiveld (uitgevoerd door Geonius, september 2009) heeft aangetoond dat er geen asbesthoudende materialen meer aanwezig zijn op het perceel.

Aanvulling op verkennend bodemonderzoek Kragten, februari 2010*Aanleiding*

In december 2008 is door Kragten een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op een vijftal percelen met een totale oppervlakte van 1,2 hectare, gelegen in het bestemmingsplan Hoebenakker (rapport Kragten BOD 08.153 d.d. 1 december 2008).

Voorafgaand aan het verkennend onderzoek is een vooronderzoek conform de (toenmalige) NVN 5725 uitgevoerd om de juiste onderzoeksstrategie van de NEN 5740 vast te stellen. Uit het vooronderzoek bleek dat op het huidige perceel Y271 (op korte afstand ten oosten van de woningen aan Strateris 16a en 16b) vroeger een tweetal kippenstallen hebben gestaan. Voor de bouw van de kippenstallen werd in 1954 door de gemeente Nederweert een vergunning verleend, waarna in 1957 nog een uitbreidingsvergunning werd verleend. Omdat nadere informatie over de gebruikte bouwmaterialen ontbrak, kon de aanwezigheid van asbest niet worden uitgesloten en werd de locatie van de voormalige kippenstallen als asbest verdacht aangemerkt. In het rapport van het verkennend bodemonderzoek werd dan ook geadviseerd om ter plaatse verkennend onderzoek naar asbest conform NEN 5707 te laten uitvoeren.

Aanvullende informatie

Naar aanleiding van het advies uit het verkennend bodemonderzoek zijn door de gemeente Nederweert voorbereidingen getroffen om de bodem ter plaatse van de voormalige kippenstallen op asbest te onderzoeken door middel van proefsleuven. Hierbij is van de eigenaar van een aangrenzende woning (dhr. J.H. Bijlmakers, Strateris 16b) vernomen dat de daken van de voormalige kippenstallen niet waren voorzien van asbestcementplaten doch van dakpannen (intern emailbericht H. Laveau aan Projectbureau gemeente Nederweert d.d. 11 januari 2010).

Gewijzigd advies t.a.v. asbestonderzoek

Hoewel het gebruik van asbest in de kippenstallen –anders dan als dakbedekking- niet geheel kan worden uitgesloten, wordt de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest in de grond ter plaatse onwaarschijnlijk geacht. Met het uitgevoerde bodemonderzoek zijn in de boringen ter plaatse van de voormalige kippenstallen geen bijmengingen met puin aangetroffen. De hypothese dat de locatie van de voormalige kippenstallen asbestverdacht is,

kan door de aanvullende informatie worden verworpen. Aanvullend verkennend onderzoek naar asbest in de grond is daarom niet meer noodzakelijk.

Aanvullend verkennend bodemonderzoek, juli 2009

In opdracht van de gemeente Nederweert is door Kragten in juli 2009 een aanvullend verkennend bodemonderzoek verricht op een perceel oostelijk gelegen in het plangebied 'Hoebenakker' te Nederweert. Het perceel is tijdens eerder uitgevoerd verkennend bodemonderzoek in december 2008 niet bemonsterd. De bodem (grond en grondwater) van het perceel is met het aanvullend onderzoek alsnog bemonsterd en geanalyseerd. Het onderzoek vormt derhalve een aanvulling op het eerder gerapporteerde verkennend bodemonderzoek (Kragten, december 2008). Het vooronderzoek is deels identiek aan het vooronderzoek uit het eerder uitgevoerde verkennend onderzoek.

Het plangebied 'Hoebenakker' is gelegen aan de noordrand van de kom van Nederweert. De onderzoekslocatie betreft het perceelnummer NDW000 Y240 en heeft een kadastrale oppervlakte van 3.381 m². Het perceel is totnogtoe in gebruik geweest als wei- en akkerland en grenst in noordoostelijke richting aan de Rijksweg-Noord. In zuidwestelijke richting grenst het perceel aan woonbebouwing gelegen aan de Rooseveldstraat. In alle overige richtingen wordt het perceel omgeven door akker- en weiland.

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725. Op basis van het vooronderzoek is grond van het onderzoeksperceel aangemerkt als onverdacht ten aanzien van het voorkomen van lokale chemische verontreinigingen. Vanwege de regionale, diffuse verontreinigingssituatie worden in de bovengrond van het gebied licht verhoogde gehalten aan zware metalen (vooral cadmium, lood en zink) en in het grondwater licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen (vooral zink en cadmium) verwacht. De bodem van het perceel is verkennend onderzocht conform NEN 5740 en volgens de strategie voor onverdachte locaties (ONV). Het veldwerk is uitgevoerd onder certificaat op grond van de BRL 2000 en conform het VKB-protocol 2001 en het VKB-protocol 2002. Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd conform AS3000. Het onderzoek voldoet hiermee aan de eisen van het Kwalibo.

Op basis van de resultaten van het veldwerk en het laboratoriumonderzoek kan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van het perceel aan de noordrand van de kom van Nederweert het volgende worden geconcludeerd:

a. Zintuiglijk

In de bovengrond zijn zeer plaatselijk sporen baksteenpuin aangetroffen. Daarnaast zijn aan de grond en het grondwater geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

b. Chemisch

In de bovengrond (tot circa 0,5 m -mv) van het perceel zijn gehalten aan cadmium aangetoond gelijk aan de Achtergrondwaarden (doch lager dan de Maximale Waarde voor het bodemgebruik Wonen). In de ondergrond (van 0,5 tot 2,0 m -mv) zijn geen verhoogde gehalten (hoger dan de Achtergrondwaarden) aangetoond. Het grondwater is regionaal, diffuus verontreinigd met zware metalen (vooral met zink).

c. *Asbest*

Met de veldinspectie zijn aan het maaiveld van het perceel geen asbestverdachte materialen waargenomen. Tijdens het veldwerk zijn in de grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Aanbeveling

De marginaal verhoogde gehalten aan cadmium in de bovengrond van het perceel en de lichte verontreiniging met zink in het grondwater, vormen geen belemmering voor het toekomstig gebruik voor wonen. De resultaten van het grond- en grondwateronderzoek geven geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullende analyses of nader bodemonderzoek. Op basis van het vooronderzoek en de veldinspectie is het perceel onverdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest in de grond. Het uitvoeren van verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 is derhalve niet noodzakelijk.

Bodemonderzoek zinkassen rotonde Hoebenakker, augustus 2010

Aanleiding en doelstelling

In opdracht van de gemeente Nederweert is door Brouwers een vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van zinkassen ter plaatse van de aan te leggen rotonde ten behoeve van het plangebied Houbenakker in de N266 te Nederweert.

De doelstelling van het onderhavige onderzoek is:

Het vaststellen of er in de huidige wegfundering ter plaatse van de geplande werkzaamheden zinkassen aanwezig zijn, en of de aanwezigheid hiervan bodemverontreiniging van de onderliggende bodem heeft veroorzaakt.

Onderzoekshypothese en -opzet

De onderzoekslocatie is, gezien het uitgevoerde vooronderzoek, verdacht in de termen van het onderzoeksprotocol NEN 5740. Voor de onderzoeksopzet is uitgegaan van het onderzoeksprotocol Zivest/Zinkassen van het projectbureau Actief bodembeheer de Kempen. In totaal zijn 10 boringen uitgevoerd, 4 stuks ter plaatse van de huidige weg en fietspad en 6 boringen in de strook parallel aan de weg. Alle boringen zijn doorgezet tot 2,0 m-mv.

Veldonderzoek

Het veldwerk is op 15 juni 2010 door een geregistreerde veldploeg van de firma Franssen Milieutechniek onder certificaat uitgevoerd conform SIKB BRL 2000. Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn in de wegfundering van 2 van de 3 boringen zintuiglijk slakken en kooldeeltjes aangetroffen. Ter plaatse van het fietspad en in de boringen langs de weg zijn, m.u.v. een zwakke puinbijmenging in de ondergrond boring 11 geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.

Analyseresultaten

Hoofdrijbaan

De funderings/bodemlaag onder de hoofdrijbaan is tot een diepte van 80 a 90 cm -mv niet herbruikbaar. In de betreffende monsters zijn één of meer zware metalen verhoogd tot boven de grens van de bodemklasse Industrie (interventiewaarde). De onderliggende laag tot een diepte van 130-150 cm-mv is licht verontreinigd en voldoet aan de klasse industrie. Het aantal overschrijdingen en het gehalte neemt af met de diepte.

Fietspad

Onder het fietspad is geen waarneembare funderingslaag aanwezig. De bodem onder het fietspad voldoet aan de Achtergrondwaarden.

Grondboringen langs de weg

In de mengmonsters van zowel boven- als ondergrond in de strook direct grenzend aan de weg zijn behalve een verhoogd PAK-gehalte geen verontreinigingen aangetroffen. Op basis van het aangetroffen PAK-gehalte wordt de bovengrond ingedeeld in de klasse industrie. De ondergrond voldoet aan de klasse wonen.

Conclusie en aanbevelingen

De fundering en/of bodemlaag onder de asfaltverharding is tot een diepte van circa 90 cm-mv niet herbruikbaar. De omvang van deze sterk verontreinigde laag wordt geschat op circa 820 m³ (8m x 170m x 0,6m). De onderliggende bodemlaag voldoet aan de klasse industrie, en is op basis van deze gegevens mogelijk wel herbruikbaar.

Ter plaatse van het fietspad zijn zowel in de boven- als ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen. Eventueel ter plaatse van het fietspad vrijkomende grond kan worden hergebruikt.

De overige vrijkomende grond uit de strook westelijk van het fietspad is licht verontreinigd met PAK's en kan mogelijk nuttig worden hergebruikt. Omdat de omvang van de aangetroffen hoeveelheid sterk verontreinigde grond groter is dan 25 m³ kan gesteld worden dat in het kader van de Wet Bodembescherming sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Het geval voldoet op basis van het Besluit en de Regeling Uniforme Saneringen aan de eisen voor een BUS-sanering categorie immobiel. Voor uitvoering van een BUS-sanering dient een melding te worden gedaan bij het bevoegd gezag. Met de daadwerkelijke uitvoering van de sanering kan 5 weken na indienen van de melding worden gestart. Het opstellen en laten goedkeuren van een saneringsplan is in het geval van een BUS-sanering niet nodig.

Indien de bij de werkzaamheden vrijkomende grond wordt afgevoerd om elders toe te passen dan dienen de daadwerkelijke kwaliteit en hergebruiksmogelijkheden van de af te voeren partij(en) te worden bepaald conform de eisen van het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit.

In overleg met de uitvoerder is besloten om het onderste deel van de fundering te laten zitten, waardoor een BUS-melding niet noodzakelijk is (september 2010).

5.3 Akoestiek

In opdracht van de gemeente Nederweert is door Oranjewoud in oktober 2009 een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de planontwikkeling voor het woningbouwplan Hoebenakker 1^e fase waarin tevens een reconstructie van de Rijksweg Noord te Nederweert is voorzien.

Reconstructie Rijksweg Noord

- Vanwege de wegaanpassing met een rotonde treedt er voor 1 woning een reconstructie-effect op. De hoogste geluidbelasting bedraagt 53 dB.
- Na het nemen van bronmaatregelen kan de geluidbelasting van deze woning teruggebracht worden tot maximaal de grenswaarde:
 - handhaven huidige komgrens (dus komgrens ter hoogte van de Bosserstraat) én
 - het wegdektype DAB 0/16 vervangen door wegdektype SMA 0/6.
- Er zijn geen meerkosten met betrekking tot de maatregelen aan te geven. De maatregelen zijn financieel doelmatig te beschouwen.

Nieuwbouw woningplan Hoebenakker 1^e fase

Voor het plan zijn in het akoestisch onderzoek ook de chalets (kleine woonvormen) en naastgelegen voorziene woningen meegenomen. De woningen krijgen een directe woonbestemming in onderhavig bestemmingsplan zodat de ontheffing al tevens voor deze woningen wordt aangevraagd.

- Voor 17 geluidgevoelige objecten (woningen en chalets/woonwagens) binnen het nieuwbouwplan bedraagt de geluidbelasting 49 dB of meer; de maximale geluidbelasting bedraagt 60 dB bij de woonwagenstandplaats;
- Omdat voor de chalets/kleine woonvormen een maximale ontheffingswaarde van 53 dB geldt, zijn maatregelen noodzakelijk;
- Uitgaande van de beide bronmaatregelen vanwege de reconstructie van de Rijksweg Noord zullen nog 15 woningen en chalets/woonwagens een geluidbelasting hoger dan 48 dB hebben;
- Het treffen van verdergaande bronmaatregelen: het aanbrengen van nog stiller asfalt (dunnen deklagen 2) geeft nog bij 14 woningen en chalets/woonwagens een geluidbelasting hoger dan de grenswaarde. Totale kosten bedragen ca. € 40.000;
- Het aanvullend nemen van overdrachtsmaatregelen (nodig voor de chalets/woonwagens) in de vorm van 2 aarden wallen van 2,5 meter hoog leidt tot nog slechts 10 woningen met een hogere geluidbelasting dan de grenswaarde. De geluidbelastingen van deze woningen bedragen 49 dB en 55 dB;
- Verdere maatregelen zijn fysiek, stedenbouwkundig en planologisch niet mogelijk;
- Het bevoegd gezag dient omtrent de financiële doelmatigheid van de maatregelen een afweging te maken.

Overige wegen

De overige wegen binnen als aan de rand van het plangebied geven vanwege geluid geen belemmeringen.

Conclusie

Het bevoegd gezag dient ontheffing te verlenen voor het toestaan van een hogere grenswaarden voor 10 woningen en het toestaan van het nemen van maatregelen om geluidbelasting tegen te gaan. Het verzoek tot ontheffing voor het verkrijgen van hogere grenswaarden heeft van 23 oktober tot 4 december 2009 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Het verlenen van hogere grenswaarden is verleend met het vaststellen van het projectbesluit Hoebenakker 1^e fase. Voor het overige zijn er geen belemmeringen van het aspect akoestiek.

5.4 **Flora en Fauna**

Quickscan flora en fauna

Door Arcadis werd een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied Hoebenakker. De resultaten uit die quickscan luiden als volgt:

Beoordeling van de effecten op wettelijk beschermde soorten

Effecten

De plannen hebben niet tot gevolg dat er beschermde planten en/of vegetatietypes verdwijnen. De werkzaamheden hebben tot gevolg dat voor de aanwezige algemene soorten vogels, zoogdieren, dagvlinders, libellen en andere ongewervelden leef gebied verloren gaat.

Als gevolg van de werkzaamheden zal foerageergebied en mogelijk broedgebied van de Patrijs verdwijnen. De gunstige staat van instandhouding van deze populatie is echter niet in geding, aangezien er ten noorden van het plangebied voldoende foerageergebied en broedgebied aanwezig blijft. Hier zijn akkers, weilanden, een boomkwekerij en verruigde stukken aanwezig. Deze conclusie wordt tevens onderkend door Bureau Meervelt (oktober 2010) naar aanleiding van een reactie van de Vogelwerkgroep Nederweert.

Met de aanlegwerkzaamheden zal geen verstoring of vernietiging plaatsvinden van het leefgebied (vaste rust- en verblijfplaatsen, migreer- en foerageergebied) van zwaar beschermde vleermuizen. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is dan ook niet aan de orde.

Vissen, amfibieën en reptielen komen niet voor in het plangebied. Effecten op deze soortgroepen zijn uitgesloten.

Mogelijke overtredingen Flora- en Faunawet

In de onderstaande tabel zijn mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet weergegeven.

Tabel 3 Mogelijke overtredingen van algemene verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet

| Soort/ soortgroep | Artikel 8 | Artikel 9 | Artikel 10 | Artikel 11 | Artikel 12 |
|----------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| Algemeen voorkomende zoogdieren | | X | X | X | |
| Algemeen voorkomende broedvogels | | | X | X | X |
| Vleermuizen | | X | X | X | X |
| Patrijs | | X | X | X | |
| Overige algemene soorten | | X | X | X | |

Tabel afkomstig uit onderzoek Arcadis.

Artikel 8

Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Artikel 9

Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.

Artikel 10

Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten.

Artikel 11

Het is verboden nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te

Voorkomen van effecten

Negatieve effecten van de aanlegwerkzaamheden zijn te voorkomen door de volgende maatregelen te treffen:

- Het bouwrijp maken van het plangebied gedurende de periode vanaf half augustus tot half maart (buiten het broedseizoen van vogels);
- Minimaal twee weken voorafgaand aan de werkzaamheden dienen de percelen gemaaid te worden (buiten het broedseizoen) en de vegetatie kort gehouden te worden. Hierdoor wordt het gebied ongeschikt als broedbiotoop voor Patrijzen en is er geen dekking meer voor kleine zoogdieren;
- De werkzaamheden gefaseerd uitvoeren, waarbij in het zuidoostelijk deel van het plangebied wordt gestart en vervolgens richting het noordwestelijk deel wordt gewerkt. Dit biedt Patrijzen en kleine zoogdieren de gelegenheid en ruimte om zich naar de gronden ten noorden van het plangebied te verplaatsen;
- Met de realisatie van de plannen kunnen in de toekomst nieuwe geschikte leefgebieden ontstaan voor beschermde soorten (vleermuizen, broedvogels). In de nieuwbouwwoningen kunnen nieuwe vaste rust- en verblijfplaatsen ontstaan voor vleermuizen en broedvogels. De bijhorende siertuinen kunnen geschikt foerageergebied vormen voor vleermuizen.

Schade aan kleine zoogdieren (muizen, Mollen en Egels) is niet te voorkomen.

Ontheffing Flora- en Faunawet

In het kader van de AMvB art. 75 is voor de algemene soorten niet langer een ontheffing nodig. In het kader van de Flora- en Faunawet is voor de zwaarder beschermde soorten (vleermuizen) ontheffing noodzakelijk. Verstoring ten aanzien van vleermuizen treedt niet op, omdat de planlocatie geen belangrijk element vormt binnen het leefgebied (vaste rust- en verblijfplaatsen, foerageer- en migreergebied) van vleermuizen. Een ontheffingsaanvraag voor deze soortgroep is in onze ogen dan ook niet aan de orde.

Verstoring van (broed)vogels -al of niet tijdelijk -is niet toegestaan binnen de Flora- en faunawet. Voor de geplande bouwwerkzaamheden zal een ontheffing aangevraagd moeten worden, indien de werkzaamheden gedurende het broedseizoen plaatsvinden. Hiervoor zal een uitgebreide toets plaatsvinden (weinig kansrijk). Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, dan is een ontheffingsaanvraag niet aan de orde.

Verstoring van andere beschermde soorten (amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, zoogdieren, planten en vegetatie) treedt niet op. Een ontheffingsaanvraag voor deze soortgroepen is dan ook niet aan de orde.

Beoordeling quickscan flora en fauna

Door Bureau Meervelt is naar aanleiding van een reactie van de Vogelwerkgroep Nederweert op de rapportage van Arcadis een briefnotitie opgesteld. Met de notitie is de reactie van de Vogelwerkgroep inzake het verkleinen van het leefgebied van drie paren van de Patrijs weerlegd. De ontwikkeling van het woongebied vormt geen bedreiging voor het voortbestaan van de lokale populatie van de Patrijs in Nederweert.

Flora en faunaonderzoek, oktober 2008

In opdracht van de gemeente Nederweert heeft bureau Kragten een flora en faunaonderzoek uitgevoerd naar twee deellocaties binnen het plangebied van het bestemmingsplan Hoebenakker. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

De ingrepen in de twee deelgebieden zijn aan te merken als activiteiten in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling. Voor deze activiteiten heeft voor algemene beschermde soorten (tabel 1, AMvB artikel 75) geen ontheffing aangevraagd te worden. Voor 'overige soorten' (tabel 2, AMvB artikel 75) en alle vogelsoorten geldt een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet, mits de activiteiten worden uitgevoerd op basis van een goedgekeurde gedragscode. Momenteel bestaat er voor de voorgenomen activiteiten echter nog geen goedgekeurde gedragscode en is een ontheffing noodzakelijk. Voor streng beschermde soorten (tabel 3, AMvB artikel 75) zal te allen tijde een ontheffing aangevraagd moeten worden indien negatieve effecten worden verwacht.

Beschermde soorten

Voor de algemene beschermde soorten vaatplanten, zoogdieren en amfibieën die mogelijk in de deelgebieden voorkomen, heeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Voor zover de ingrepen nadelig kunnen zijn voor vogels, dienen deze te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (globaal vanaf maart tot en met augustus). Wanneer dit niet mogelijk is, dan dient voor eventueel broedende soorten een ontheffing te worden aangevraagd. Een ontheffingaanvraag voor vogels wordt onderworpen aan een uitgebreide toets (zie paragraaf 3.2) en wordt slechts in zeer uitzonderlijke gevallen verleend.

Mogelijk vormt een aanwezig woonhuis een geschikte verblijfplaats voor vleermuizen. Dit zal voorafgaand aan eventuele sloop nader onderzocht te worden door middel van een vleermuisonderzoek. Indien daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen worden geconstateerd, dient voor de sloop van de huizen een ontheffing aangevraagd te worden. Aangezien alle vleermuissoorten in Nederland streng beschermd zijn (tabel 3, AMvB artikel 75), wordt de ontheffingaanvraag onderworpen aan een uitgebreide toets.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Een inventarisatie naar bedrijven met een milieuzone heeft plaatsgevonden. Nabij het plangebied bevinden zich een kleinschalig autogaragebedrijf en enkele agrarische bedrijven.

Autogaragebedrijf

Het autogaragebedrijf is gelegen aan de Strateris 14a. Het autogaragebedrijf valt onder het Activiteitenbesluit zodat aan bijbehorende regeling moet worden getoetst. Op grond van het Activiteitenbesluit mag op de gevel van woningen van derden maximaal 50 dB aan geluid

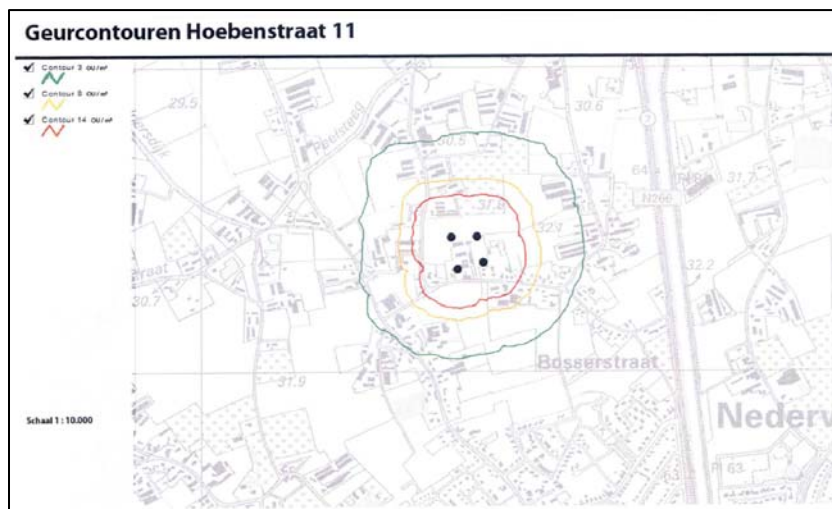
worden geproduceerd. In onderhavige situatie liggen twee bestaande burgerwoningen van derden op kortere afstand van het bedrijf dan de nieuw op te richten woningen in het plangebied Hoebenakker. Op grond van de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten wordt aangenomen dat de geluidbelasting ten opzichte van de meest nabij gelegen woningen onder de norm blijft. De nieuwe geplande woningen liggen op een grotere afstand dan de meest nabij gelegen bestaande woningen. Aangenomen wordt dat geluidbelasting op de gevels van deze nieuwe woningen tevens onder de norm ligt.

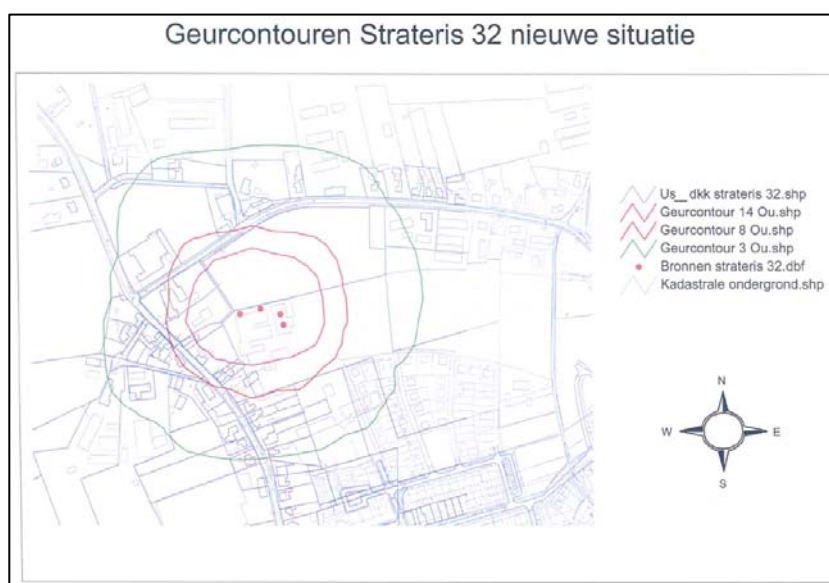
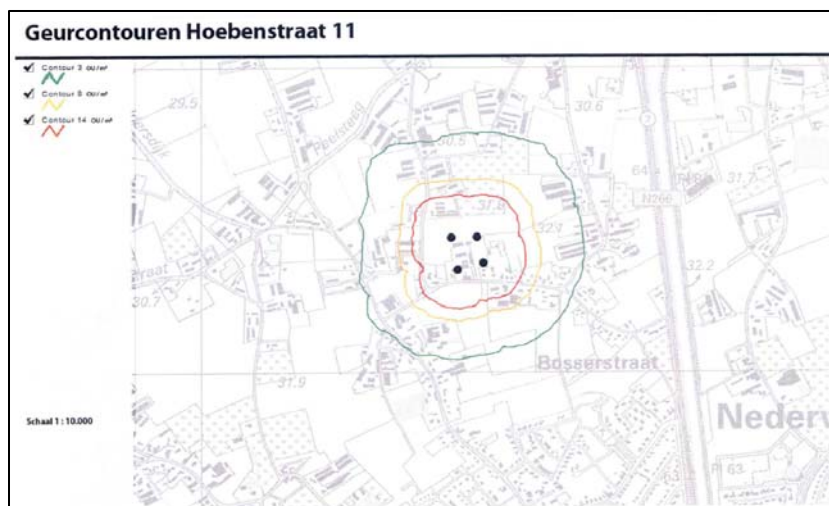
Onderwijs

Binnen het plangebied Hoebenakker is een dependance van een basisschool voorzien. Het bestemmingsvlak en bouwvlak bieden veel ruimte wat betreft inrichting. Bij de bouwplannen van de school moet conform de richtlijnen van de VNG-publicatie rekening worden gehouden met een richtafstand van 30 meter (geluid) van het gebouw en het speelplein ten opzichte van woningen.

Agrarische bedrijven

Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden dient er in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij een beoordeling plaats te vinden of de gewenste ontwikkeling (nieuw woongebied) geen belemmeringen oplevert voor agrarische bedrijven in de omgeving. Tevens moet een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. De gemeente Nederweert heeft een inventarisatie gemaakt van de agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied Hoebenakker. Op basis van de inventarisatie en de vergunde en aangevraagde milieuvergunningen zijn voor drie agrarische bedrijven de geurcontouren bepaald. Het gaat om de geurcontouren van 3 OU/m³, 8 OU/m³ en 14 OU/m³. De onderzochte bedrijven liggen aan de Hoebenstraat 11 (varkensfokkerij), Hovensteeg 7 (varkensfokkerij) en Strateris 32 (agrarisch bedrijf). In onderstaande kaarten zijn de contouren gevisualiseerd.





De gemeenteraad van Nederweert heeft op 22 april 2008 de geurverordening vastgesteld. Daarin is bepaald dat de maximale waarde voor Hoebenakker 8 OU/ m³ mag bedragen. De 8 OU/ m³ van het agrarisch bedrijf aan Strateris 32 valt voor een groot deel binnen fase 5 van het plangebied. De ontwikkeling van fase 5 is voorzien vanaf 2018. Alvorens fase 5 ontwikkeld wordt zal deze geurcontour zijn weggefallen. De 8 OU/ m³ van het agrarisch bedrijf aan de Hoebenstraat 11 valt eveneens voor een deel binnen fase 5 van het plangebied. Voor de ontwikkeling van fase 1 tot en met 4 vormt deze geurcontour dus geen probleem. De 8 OU/ m³ van het agrarisch bedrijf aan de Hovensteeg 7 valt buiten het plangebied Hoebenakker en vormt daarom geen probleem voor de ontwikkeling.

Conclusie

Voor het aspect bedrijven en milieuzonering worden op grond van het bovenstaande geen belemmeringen verwacht voor de ontwikkeling van de voorziene woningen.

5.6 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Onderzoek Arcadis

Door Arcadis is in maart 2007 een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dat onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

Beoordeeld is de luchtkwaliteit ten gevolge van een planontwikkeling aan de noordzijde van Nederweert nabij de Bosserstraat. Bij de berekeningen is uitgegaan van een worst case benadering waarbij de toekomstige verkeersintensiteit en huidige (hogere) emissie en achtergrond is gecombineerd.

Ten aanzien van de *indirecte gevolgen* blijkt uit de berekeningen dat er geen sprake is van een overschrijding van normen door het extra verkeer op de toevoerende wegen; hierbij heeft een beoordeling plaatsgevonden aan de rand van de weg. Omdat aan de rand van de weg reeds aan de normen wordt voldaan zal qua *blootstelling binnen het plangebied* automatisch ook aan de normen worden voldaan.

Besluit NIBM

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder

toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3.000 woningen van toepassing. Onderhavig plan omvat minder dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen. Het project draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat er uit het oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling van de woningen en de school.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Verkennd bureau- en veldonderzoek, juli 2007

In opdracht van ARCADIS Regio B.V. -Regio Zuid is door SOB Research ten behoeve van de vergunningverlening met betrekking tot de locatie Nederweert-Noord te Nederweert (Gemeente Nederweert) een Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO) (verkennende fase) uitgevoerd, met het doel de geologische opbouw, de aardkundige waarden en de archeologische en cultuurhistorische waarden ter plaatse van het onderzoeksgebied vast te stellen. Het betreft hier een viertal percelen (Kadastrale Percelen Gemeente Nederweert, Sectie Y, nummer 548, 547, 239 en een deel van Kadastraal Perceel Gemeente Nederweert, Sectie A, nummer 239) met een totale oppervlakte van circa 5,7 hectare. Onderdeel van het onderzoeksgebied betreft ook de locatie waar de woningen en de school zijn voorzien (perceel Y 547).

Ter plaatse van deze locatie zullen in de toekomst gevoelige bestemmingen zoals wonen en maatschappelijke doeleinden/schoolgebouwen worden gerealiseerd. Op basis van het vigerende Europese (Verdrag van Malta), het landelijke beleid (o.m. Monumentenwet 1988, de vastgestelde Beleidsregels uit 2001, 2003 en 2005 en de KNA 3.1) en het provinciale beleid zal daarom een verantwoorde inschatting en afweging moeten worden gemaakt van de in het geding zijnde archeologische belangen. De afbakening van het onderzoeksgebied is gelijk aan de afbakening van het plangebied, zoals deze is aangegeven door de opdrachtgever, omdat het archeologisch onderzoek gericht is op het in kaart brengen van de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden binnen van het plangebied.

Op basis van het opgestelde archeologische verwachtingsmodel kon worden ingeschat dat er binnen het onderzoeksgebied archeologische sporen zouden kunnen worden aangetroffen. Ter plaatse van het onderzoeksgebied bevinden zich dekzandafzettingen van de Formatie van Twente (naar Mulder et al., 2003: Formatie van Boxtel), afgedekt door een esdek. Dit veronderstelde profiel werd inderdaad tijdens het veldonderzoek aangetroffen. Op basis van de boorgegevens kan worden aangenomen dat het profiel binnen het onderzoeksgebied waarschijnlijk grotendeels intact aanwezig is. Dit betekent dat zich, op basis van de geologische opbouw, ter plaatse van het onderzoeksgebied archeologische sporen kunnen bevinden uit de Prehistorie tot

en met de Middeleeuwen. Deze sporen, indien aanwezig, zullen zich in de top van de Formatie van Twente (volgens de Mulder et al, 2003: Formatie van Boxtel) bevinden, of ingegraven zijn in deze top. Ook kunnen archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd worden aangetroffen op of in het aangebrachte esdek. In de directe omgeving van het onderzoeksgebied werden al archeologische sporen uit de Prehistorie, Romeinse Tijd, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aangetroffen. Op basis van historische gegevens zijn er geen directe aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische sporen uit de periode na 1840 A.D.

Aangezien het hier mogelijk ook om de aanwezigheid van (vaak in boringen moeilijk herkenbare) archeologische sporen uit de Prehistorie gaat, en er bijvoorbeeld ook kans is op de aanwezigheid van grafvelden, lijkt de uitvoering van een nader, karterend booronderzoek niet zinvol te zijn. Daarom zal door middel van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven moeten worden onderzocht of er sprake is van de aanwezigheid van archeologisch sporen. Voorafgaand aan dit Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat wordt goedgekeurd door het bevoegd gezag inzake archeologie.

Nader vooronderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek zal moeten uitwijzen of en waar er opgravingen moeten worden uitgevoerd. Dit proefsleuvenonderzoek is reeds in gang gezet. Indien uit dit onderzoek blijkt dat vervolgonderzoek in de vorm van opgravingen nodig zijn, zal de gemeente hieraan voldoen.

Verkennd bureau- en veldonderzoek Kragten, februari 2009

Het doel van een archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een specifieke archeologische verwachting voor de deelgebieden. Voor de deelgebieden gold een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en een hoge verwachting voor nederzettingen van het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor nederzettingen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd is een lage verwachting toegekend voor deelgebieden 2 en 3 en een hoge verwachting van de deelgebieden 1 en 4. Doordat het zuidelijke deel van deelgebied 3 is afgegraven wordt voor alle periodes een lage verwachting opgesteld. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Conclusies / beantwoording onderzoeksvragen

Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?

Binnen het plangebied worden zwarte enkeerdgronden verwacht met hieronder mogelijk een podzolbodem. Binnen de vier plangebieden zijn slechts in vier boringen intacte enkeerdgronden aangetroffen (boringen 8, 9, 10 en 13). Onder een Aap-horizont wordt een bruinrijze Aa-horizont aangetroffen. Deze gaan op een diepte van 70 à 95 cm beneden maaiveld al dan niet via een verstoorde laag (boring 9) over in de C-horizont. Daarnaast wordt in boring 1, 6 en 17 nog een enkeerdgrond aangetroffen. Deze bestaat enkel uit een Aap-horizont en is bijgevolg verstoord. In boringen 2, 3, 4, 5, 7, 11 en 12 bestaat de bodem uit een Ap-horizont met een dikte van 25 à 55 cm waaronder een dunne verploegde laag (boringen 3 en 4) of een C-horizont wordt aangetroffen. In de overige boringen (boringen 14 t.e.m. 21) is een sterk verstoord bodemprofiel waargenomen. Onder de Ap-horizont bevinden zich één of meerdere verstoorde lagen waarbij de C-horizont zich pas op een diepte tussen 75 en 200 cm

beneden maaiveld bevindt. De natuurlijke bodem bestaat uit zeer tot matig fijn, sterk tot uiterst siltig dekzand dat behoort tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Bostel.

In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?

In deelgebieden 1, 2 en een deel van deelgebied 3 wordt verwacht dat bij het toekomstige grondverzet archeologische resten verloren kunnen gaan. De verstoringsdiepte bedraagt namelijk 1,5 m beneden maaiveld terwijl de archeologische resten op een diepte van 40 à 85 cm beneden maaiveld verwacht worden. In het zuidelijke deel van deelgebied 3 is de bodem tot 2 m diep verstoord. Alle eventueel aanwezige resten zijn daardoor verdwenen. Daarnaast wordt de bodem slechts 1.5 m beneden maaiveld geroerd. In deelgebied 4 tenslotte wordt de C-horizont aangetroffen op een diepte tussen 75 en 150 cm beneden maaiveld. Binnen dit deelgebied wordt een woonwagenvak gerealiseerd. De bouw hiervan heeft nagenoeg geen bodemverstoring tot gevolg. Eventuele resten uit de late middeleeuwen of nieuwe tijd worden bijgevolg niet bedreigd.

Doordat het natuurlijke bodemprofiel verstoord is kan de middelhoge archeologische verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum worden teruggebracht naar laag. De hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen blijft hoog voor deelgebieden 1, 2 en een het noordwestelijke deel van deelgebied 3. Voor het zuidelijke deel van deelgebied 3 blijft de lage verwachting behouden en voor deelgebied 4 wordt de hoge verwachting teruggebracht naar laag. De lage verwachting voor nederzettingsresten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd blijft behouden voor deelgebieden 2 en 3. Tenslotte blijft de hoge verwachting voor deze resten in deelgebied 1 behouden terwijl deze in deelgebied 4 door de diepe verstoring wordt teruggebracht naar laag.

Aanbevelingen

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor deelgebieden 1, 2 en het noordelijke deel van deelgebied 3 een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van proefsleuven. Binnen deze zones is de verwachte enkeerdgrond grotendeels intact of is de bodem slechts ondiep verstoord. Aangezien nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen (deelgebieden 2 en 3) of tot de nieuwe tijd (deelgebied 1) tot diep in de C-horizont kunnen worden aangetroffen en gezien het feit dat vlakbij verschillende nederzettingsresten ontdekt werden is de trefkans om deze binnen de plangebied aan te treffen groot. Voor het zuidelijke deel van deelgebied 3 en deelgebied 4 wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Enerzijds is de verstoringsdiepte te groot (deelgebied 3) door afgraving, anderzijds is de toekomstige verstoringsdiepte te beperkt (deelgebied 4).

Proefsleuvenonderzoek en opgraving, december 2009

In verband met de ontwikkeling van het plangebied Nederweert-Hoebenakker, fase 1, is door onderzoeksbureau ACVU-HBS tussen 14 en 24 september 2009 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

Hiertoe zijn over het volledige plangebied 55 proefsleuven aangelegd met een totale oppervlakte van 5.790 m². Hiermee is ruim 7 % van het oppervlak van ca 8,2 hectare grote plangebied fase 1 opengelegd en onderzocht.

Bij het proefsleuvenonderzoek is vastgesteld dat het grootste deel van het plangebied geen behoudenswaardige archeologisch resten bevat, met uitzondering van een crematiegrafveld uit de Romeinse tijd in het midden van het plangebied, direct ten westen van het fietspad richting Hoebenstraat / Bosserstraat. Op basis van een advies d.d. 5-10-2009 van dhr. Kortlang (adviesbureau ArchAeO) heeft het college van de gemeente Nederweert besloten om het deel van het grafveld dat zich binnen het plangebied bevindt, aansluitend op het proefsleuvenonderzoek direct op te graven.

De opgraving heeft plaats gevonden tussen 26 oktober 2009 en 6 november 2009. Hiervoor is een areaal van 3.840 m² onderzocht. Ruim 80 crematiegraven zijn aangetroffen, waarvan 7 met een randstructuur in de vorm van een greppel. De meeste graven bevatten voorwerpen zoals aardewerk, metaal (ca 50 stuks, waaronder 15 munten), twee stuks glazen vaatwerk en 2 kralen van glas.

De begrenzing van het grafveld is in aan de west-, zuid- en oostzijde vastgesteld. De noordgrens bevindt zich echter buiten het huidige plangebied, dat niet voor onderzoek beschikbaar was. Met het uitgevoerde onderzoek kan thans worden vastgesteld dat binnen de grenzen van het huidige plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten meer aanwezig zijn. Het grafveld en het proefsleuvenonderzoek zal de komende maanden KNA-conform worden uitgewerkt en gerapporteerd.

De provincie heeft verklaard akkoord te gaan met de gekozen opzet en uitwerking van het proefsleuvenonderzoek en opgraving bij monde van mevrouw A.M.I. van Waveren. Er zijn geen verdere belemmeringen meer aanwezig en het plangebied waar de woningen en de school zijn voorzien kan vrij van archeologische waarden worden verklaard omdat alle aangetroffen waardevolle resten zijn opgegraven. Het aspect archeologie vormt naar aanleiding van het bovenstaande geen belemmering ten aanzien van fase 1 van het plangebied. De nog uit te werken overige fasen van het plangebied dienen ten tijde van het opstellen van een uitwerkingsplan nader onderzocht te worden op de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden.

5.8 Externe veiligheid

Onderzoek Windmill Milieu en Management, juni 2009

In opdracht van de gemeente Nederweert is door Windmill Milieu en Management een tweetal onderzoeken uitgevoerd naar de invloed van de externe veiligheidsrisico's vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en door buisleidingen. De aanleiding voor het onderzoek betreft de ontwikkeling van twee bouwplannen; het bouwplan Hoebenakker Oost en het bouwplan Hoebenakker West.

Gebleken is dat ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en door buisleidingen in de nabijheid van het bouwplan van het plan van de CPO woningen géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw van de woningen.

Opgemerkt wordt dat voor de toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de N266 (en de mogelijke toename van de hoogte van het groepsrisico) er sprake is van

een verantwoordingsplicht van het groepsrisico die het bevoegd gezag bij haar ruimtelijke besluitvorming dient te betrekken.

Naar aanleiding van de eerder uitgevoerde onderzoeken is door het bureau MRO2 Milieu en Ruimtelijke Ordening een rapportage opgesteld waarin de toename van het groepsrisico is berekend en een verantwoording groepsrisico is opgesteld.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Het plaatsgebonden risico levert voor het plan "Hoebenakker" geen beperkingen op. De plaatsgebonden risico's zijn zodanig gering dat op elke plaats binnen het plangebied voldaan kan worden aan de norm (kans op overlijden is kleiner dan 1 op 1 miljoen).
- Ten aanzien van het groepsrisico geldt:

N266

- Het groepsrisico blijft zowel in de huidige als de toekomstige situatie onder de oriëntatie waarde;
- Door de ontwikkeling van het plan "Hoebenakker" wijzigt het groepsrisico niet significant;

Aardgastransportleiding

- Het groepsrisico veroorzaakt door de aardgastransportleiding is beperkt en blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Dit geldt in zowel de huidige situatie als na realisatie van het plan "Hoebenakker".
- Door het plan "Hoebenakker" wijzigt het groepsrisico niet significant. Het aantal mensen nabij de weg (de risicobron) zal toenemen. Uit vooroverleg met de brandweer blijkt dat in dergelijke situaties verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Verantwoording Groepsrisico

Het overleg met de brandweer heeft geleid tot een definitief advies. Dit advies heeft als basis gediend voor de verantwoording van het groepsrisico. Hierbij zijn de volgende aspecten aan de orde geweest:

1. bronmaatregelen;
2. afstanden tot ontvangers;
3. rotonde;
4. geluidswal;
5. bluswatervoorzieningen langs N266;
6. sirenedekking.

bronmaatregelen

De planologische ontwikkelingen hebben geen betrekking op de risicobronnen zelf. De functies van de risicobronnen zijn van een zodanige schaal en maatschappelijk belang dat bronmaatregelen naar aanleiding van het plan niet redelijkerwijs mogelijk zijn. Uitzondering is hierbij de N266 (de rotonde). De rotonde verandert het karakter van die weg (bebouwde kom) en vermindert de rijsnelheid. In principe verlaagt een dergelijke verkeersmaatregel de kans op een calamiteit aanzienlijk.

afstanden bron ontvanger

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang rekening te houden met alle aspecten die een afweging vergen voor een goede ruimtelijke ordening. Uit het RBMII onderzoek is o.a.

gebleken dat de planologische ontwikkeling niet leidt tot een relevante toename van het groepsrisico t.o.v. de bestaande bebouwde omgeving langs de N266.

rotonde

Zowel in de bestaande als de nieuwe situatie blijft het groepsrisico in ruime mate onder de oriënterende waarde. De aanleg van de rotonde leidt tot een ander karakter van de N266. De snelheidsbeperking die zal gelden ten zuiden van de rotonde leidt op dit deel van de weg ook tot meer veiligheid (lager risico).

geluidswal

Langs de N266 ter hoogte van het plangebied zal een grondwal worden aangelegd die o.a. de volgende functies heeft:

- geluidsafschermdende werking;
- zoveel mogelijk tegenhouden van voertuigen die als gevolg van een ongeval of calamiteit zich in de richting van de woningen/gevoelige bestemmingen kunnen rijden (aanrijbeveiliging)
- het beperken van de omvang van plasbranden in het algemeen en het zoveel mogelijk beperken dat plasbranden zich in de richting van woningen/gevoelige bestemmingen kunnen verspreiden.

De toegang van de rotonde tot de wijk “Hoebenakker” wordt zodanig uitgevoerd dat plasbranduitbreiding in de richting van het plangebied zoveel als mogelijk wordt voorkomen.

De door de regionale brandweer geadviseerde vergroting van de afstand tot de N266 is deels gerealiseerd door de wijziging van de plangrenzen. De thans aanwezige afstand biedt afdoende bescherming.

bluswatervoorzieningen langs N266

De regionale brandweer adviseert o.a. het realiseren van extra bluswatercapaciteit langs de N266.

Het bevoegd gezag acht, mede gelet op het feit dat het groepsrisico in ruime mate onder de oriënterende waarde blijft, het niet noodzakelijk t.b.v. “Hoebenakker, fase 1” extra bluswatercapaciteit langs de N266 te realiseren.

Duidelijk is echter dat nut en noodzaak van extra bluswatercapaciteit langs de N266 een vraagstelling opwerpt die breder gezien dient te worden dan “Hoebenakker, fase 1” of zelfs het gehele plan “Hoebenakker”. Zodra het op landelijke schaal in ontwikkeling zijnde beleid genaamd “Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen” concreet vorm heeft gekregen, heeft dit beleid een gemeentelijke vertaling voor Nederweert. In dat kader zal ook het advies betreffende extra bluswatercapaciteit langs de N266 worden meegenomen.

sirenedekking

Vanwege onduidelijkheid of het plangebied voldoende sirenedekking kent, zullen onafhankelijke derden testen uitvoeren. Op basis van de resultaten van deze testen zal worden besloten of en zo ja, welke extra voorzieningen ter alarmering van de bevolking worden aangebracht.

Aanvulling verantwoording groepsrisico gehele plangebied, augustus 2010

Door DHV is in augustus 2010 een aanvulling geschreven op de reeds bestaande verantwoording groepsrisico voor de 1^e fase. Het gaat hier om een verantwoording voor het gehele plangebied voor Hoebenakker.

Uit de verantwoording blijkt dat het invloedsgebied van de N266 en de aardgastransportleiding deels binnen het plangebied liggen. Gezien de eerdere onderzoeken blijkt echter dat in het gehele plangebied het groepsrisico niet significant toeneemt met de ontwikkeling van het woongebied Hoebenakker. Het aspect externe veiligheid vormt op grond van het onderzoek geen belemmering.

5.9 Kabels en leidingen

Ten oosten van het plangebied aan de oostzijde kant van het kanaal bevindt zich een hoge druk gasleiding. Deze gasleiding levert in verband met de afstand geen belemmeringen op voor het ontwikkelen van het plangebied.

5.10 Waterparagraaf

Beleid en proces

De watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor kan invulling gegeven worden aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en kan het water de ruimte gegeven worden die het nodig heeft.

Om de uitgangpunten voor de watertoets te bepalen is op 23 maart 2007 overleg gevoerd met Waterschap Peel en Maasvallei en de gemeente Nederweert. Daarnaast heeft telefonisch en per e-mail afstemming plaatsgevonden met Rijkswaterstaat.

De waterparagraaf is voorgelegd aan het Watertoetsloket van Waterschap Peel en Maasvallei en aan Rijkswaterstaat.

Waterhuishouding: huidige situatie

De bodem op de planlocatie is gekarteerd als Hoge zwarte enkeerdgrond, bestaande uit lemig fijn zand. Dit bodemtype wordt gekenmerkt door 10% tot 50% leem. Het grondwater is ingedeeld in grondwatertrap VII. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tenminste 80 cm –mv. bedraagt en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) tenminste 160 cm –mv. (Bodemkaart van Nederland, kaartblad 57 Oost en 58 West). De bovengrond, de formatie van Nuenen, heeft ter plaatse van Nederweert een dikte van circa 15 m. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit de formaties van Sterksel en Kedichem en reikt tot een diepte van circa 130 m -mv. Hieronder bevindt zich een scheidende laag, de Bovenste Brunssum Klei, bestaande uit steenkoolrijke klei (Grondwaterplan Limburg).

Uit het op de locatie uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond bestaat uit zeer fijn, matig siltig en matig humeus zand. Tot op de maximaal verkende diepte van 5,2 m -mv. wordt zeer fijn, matig tot sterk siltig zand aangetroffen met plaatselijk een zwak tot sterk zandige leemlaag. Over het hele plangebied zijn leembandjes aangetroffen, vanaf 40 cm -mv. Het grondwater is aangetroffen op ca. 2,3 tot 3,4 m -mv. De doorlatendheid van

de bodem varieert tussen circa 0,1 (oostelijke deel van het plangebied) en 1,7 m/dag (lokaal in het westelijke deel).

In de huidige situatie heeft het plangebied Hoebenakker een agrarische functie. Het bestaat vrijwel volledig uit akkers en grasland. Er zijn binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen oppervlaktewater of andersoortige waterhuishoudkundige voorzieningen aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater is de Zuid-Willemsvaart, die op circa 100 m ten oosten van het plangebied ligt. Op ruim 150 m ten noorden van het plangebied ligt een ondiepe greppel, de Bosserstraatlossing.

Er zijn in de huidige situatie geen gevallen van wateroverlast binnen het plangebied bekend. Wel is er in de bestaande wijk ten zuiden van het plangebied af en toe sprake van water op straat. Om deze problemen op te lossen is in het gemeentelijke afkoppelplan opgenomen dat er een overstort vanuit het gemeentelijke rioolstelsel voor hemelwater op de Zuid-Willemsvaart zal worden gerealiseerd (dit past binnen de vergunning voor het lozen van overstortwater die Rijkswaterstaat in 1997 heeft verleend).

Omgang met hemelwater in de toekomst

Voor de planlocatie is de gebruikelijke voorkeursvolgorde gevolgd. Inpandig hergebruik van regenwater wordt vanwege gezondheidsrisico's niet toegepast. Ook voor uitpandig hergebruik van hemelwater worden geen centrale voorzieningen getroffen. Het staat bewoners uiteraard wel vrij om zelf hemelwater op te vangen en te gebruiken. Infiltratie van hemelwater in de deklaag biedt gezien de (lokaal) slechte doorlatendheid en de aanwezigheid van leemlagen en -bandjes niet voldoende mogelijkheden en daarmee kans op wateroverlast. Er wordt daarom een retentiesysteem gerealiseerd (mogelijk gecombineerd met infiltratie).

Waterhuishouding: toekomstige situatie

Binnen het plangebied worden centrale groenstroken aangelegd, waarbinnen ruimte voor water wordt gereserveerd. De benodigde retentie wordt dan ook zoveel mogelijk bovengronds, binnen deze groenstroken gerealiseerd.

Het hemelwater dat op daken, wegen en andere verhardingen valt wordt door middel van regenpijpen en ondergrondse leidingen naar deze centrale retentievoorziening(en) geleid. De retentievoorziening wordt zo aangelegd dat er ook infiltratie kan plaatsvinden, voor zover de bodemgesteldheid dit toelaat. De totale bergingscapaciteit is voldoende om een neerslaggebeurtenis van T=10 (50 mm neerslag in 27,3 uur) te kunnen verwerken, waarbij een waakhoogte van 50 cm tot het bouwpeil gewaarborgd blijft.

De totale verharding bedraagt ca. 25.500 m², op basis van onderstaande ingeschatte uitgangspunten:

| | Gehele oppervlak | | Aandeel verharding | |
|--------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|
| | procentueel | oppervlak | procentueel | oppervlak |
| Uitgeefbaar gebied | 60 % | 34.200 m ² | 50 % | 17.100 m ² |
| Wegen en parkeren | 20 % | 11.400 m ² | 100 % | 11.400 m ² |
| Overig (groen/onverhard) | 20 % | 11.400 m ² | 0 % | 0 m ² |
| Totaal | 100 % | 57.000 m² | 50 % | 28.500 m² |

Voor dit verharde oppervlak is 1.425 m³ (28.500 m² * 50 mm) berging nodig. Bij een peilstijging van 0,5 m is hiervoor, inclusief taluds en waking circa 4.275 m² nodig. Ook een bui van 63 mm in 16,2 uur (T=100) dient opgevangen te kunnen worden zonder dat er sprake is van wateroverlast ter plaatse van woningen. Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten betekent dit een benodigde bergingscapaciteit van 1.796 m³ (zonder rekening te houden met de landelijke afvoer) tot aan de insteek van de retentievoorziening. De voorziening(en) dienen zo te zijn gedimensioneerd dat binnen 36 – 48 uur na de maatgevende bui (50 mm in 27,3 uur) de benodigde bergingscapaciteit weer beschikbaar is.

Vanuit de retentievoorziening wordt het water bij voorkeur via een centrale leiding vertraagd afgevoerd richting de Zuid-Willemsvaart. Hierover vindt afstemming tussen Rijkswaterstaat en Waterschap Peel en Maasvallei plaats. Voor de afvoer wordt zo mogelijk gebruik gemaakt van IT-rioolbuizen. Het water wordt op de vaart geloosd via de aansluiting die voor de wijk ten zuiden van het plangebied gaat worden gerealiseerd. De lozingsnelheid vanuit de retentievoorziening wordt met behulp van een knijpvoorziening beperkt. Voor de DWA wordt aangesloten op het bestaande rioelstelsel van Nederweert.

Waterkwaliteit

Omdat het hemelwater wordt geretendeerd, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Dit gebeurt door in en op de verharde oppervlakken en in bouwwerken geen uitloegbare materialen (lood, koper, zink) toe te passen, tenzij een coating is toegepast. Daarnaast is het wassen van auto's op openbaar terrein niet toegestaan. Ook zal er geen gebruik worden gemaakt van chemische onkruidbestrijding of strooizout. Het water wordt bovengronds geretendeerd. Door de geringe stroomsnelheid en relatief lange verblijfstijd zullen zwevende deeltjes bezinken in de retentievoorziening. Ook ondergaat het water voor lozing op het hemelwaterriool een zuiveringsstap, in de vorm van een bodempassage of een gecombineerde slib- en olieafscheider.

Wateroverlast

Wateroverlast wordt voorkomen door het realiseren van een noodoverstort vanuit de retentievoorziening naar het hemelwaterriool en de Zuid-Willemsvaart. Deze treedt in werking wanneer de retentievoorziening volledig gevuld is en er nogmaals een regenbui valt. Daarnaast wordt een waakhoogte van 50 cm ten opzichte van het vloerpeil van de begane grond gehanteerd. Bovendien wordt het vloerpeil minimaal 0,2 m boven het wegpeil gelegd, om problemen met afstromend hemelwater ter plaatse van bebouwing te voorkomen. Er worden binnen het plangebied geen verdiepte parkeergarages gerealiseerd (mogelijk wel kelders). Er is dan ook geen wateroverlast ten gevolge van afstromend hemelwater te verwachten.

Wateradvies

De waterparagraaf is voorgelegd aan het Watertoetsloket van Waterschap Peel en Maasvallei en aan Rijkswaterstaat. Van het Waterschap is inmiddels een positief advies ontvangen (kenmerk: BOA/LEOO/WT/2007.02558). De voorgenomen ontwikkeling past binnen de in 1997 door Rijkswaterstaat verleende lozingsvergunning. Rijkswaterstaat heeft verklaard akkoord te gaan met de voorgenomen ontwikkeling.

6 Toelichting op de bestemmingsplanregels

6.1 Plansystematiek

Gekozen is voor een bestemmingsplan dat als belangrijkste doel heeft fase 1 van het uitbreidingsplan Hoebenakker een directe bouwtitel te bieden en ten tweede het plan te laten dienen als verantwoording voor het gevestigde voorkeursrecht (Wvg) op de overige gronden binnen het plangebied.

Directe bouwtitel

Op basis van de Woningwet biedt het bestemmingsplan een rechtstreekse bouwtitel, waardoor ontwikkelingen binnen de aangegeven bestemmingen uit het plangebied direct mogelijk zijn. De ontwikkeling van woningbouw is mogelijk nadat door burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning is verleend. De omgevingsvergunning wordt verleend indien het bouwplan voldoet aan het gestelde in de bestemmingsplanregels, de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

6.2 Beschrijving van de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal inleidende bepalingen. Er zijn twee artikelen in dit hoofdstuk opgenomen:

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

Artikel 1 en 2 zijn van belang voor een goed begrip van de rest van de bestemmingsplanregels. Begrippen die uitleg behoeven zijn hierin opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte bestemmingsregels en omvat vijf artikelen (artikel 3 tot 7). Het stramien voor de bestemmingsregels is:

- Bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de bestemming;
- Bouwregels: dit lid bevat regels omtrent de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, eventueel aangevuld met nadere regelgeving;
- Nadere eisen: specifieke eisen behorende bij de bestemming;
- Afwijking van de bouwregels: indien relevant is een ontheffingsregeling opgenomen;
- Specifieke gebruiksregels: voor zover een nadere interpretatie van de algemene gebruiksregeling nodig is, is deze hier aangegeven;
- Afwijking van de gebruiksregels: indien relevant is een ontheffingsregeling opgenomen.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor het roeren van de grond kan het nodig zijn dat een aanlegvergunning wordt aangevraagd;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: n.v.t;
- Wijzigingsbevoegdheid: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het gebruik of functie te wijzigen naar hetgeen als wijzigingsmogelijkheid is aangegeven. Elders wordt nader op de afzonderlijke bestemmingen ingegaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene bepalingen, die voor het hele plan van belang zijn. Er zijn vijf artikelen in dit hoofdstuk opgenomen:

- Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling;
- Artikel 9 Algemene bouwregels;
- Artikel 10 Algemene gebruiksregels;
- Artikel 11 Algemene afwijkingsregels;
- Artikel 12 Algemene wijzigingsregels;
- Artikel 13 Algemene procedureregels.

Artikel 8 bevat de anti-dubbeltelbepaling. Deze heeft betrekking op het feit dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 9 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

1. bouwbeperking: voorkomen moet worden, dat situaties ontstaan, welke niet in overeenstemming zijn met de strekking van het plan;
2. vergunningsvrij bouwen: ongeacht het bepaalde in het bestemmingsplan zijn vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in het Bor, bijlage II, artikel 2 en artikel 3 toegestaan.

Artikel 10 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

1. algemene gebruiksbeperking: deze beperking verbiedt alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming;

Artikel 11 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

1. maatafwijkingen: het gaat om een afwijkingsvoorschrift voor maten. De mate van afwijking is bepaald op 10% van de maximaal toegestane maten. De maatafwijking geldt niet voor de goot- en bouwhoogtes van de woningen;
2. overschrijding: het gaat om afwijkingen tussen verbeelding en de werkelijke situatie. Niet altijd zal voorkomen kunnen worden, dat, hoe nauwkeurig de kaarten ook zijn, er verschillen zijn met de werkelijke situatie. De afwijkingen moeten dan in de geest en de strekking van de begrenzing en bestemming worden gecorrigeerd;
3. kleine bouwwerken: deze beperking is een versoepeling van de bebouwingsregeling bij de afzonderlijke bestemmingen, waarmee wordt bereikt dat voor ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, waarvoor de juiste situering niet bij voorbaat is aan te geven, geen planherziening nodig is.

Artikel 12 bevat een wijzigingsbevoegdheid voor die gevallen waarin sprake is van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is een procedure verbonden.

Artikel 13 omvat een beschrijving van de te doorlopen procedures ten aanzien van binnenplanse afwijkingen en buitenplanse uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Deze paragraaf omvat drie artikelen:

Artikel 14 Overgangsregels

Artikel 15 Slotregel

Artikel 14 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

1. overgangsbepalingen bouwwerken: bouwwerken die bestaan op het tijdstip van ter visie legging van het plan mogen blijven bestaan ook indien zij afwijken van het plan, tenzij bij tenietgaan na een calamiteit er binnen 2 jaar geen bouwaanvraag is gedaan. Ook gedeeltelijk vernieuwen of veranderen is toegestaan. In beide gevallen mag de bestaande afwijking naar de aard en omvang niet worden vergroot;
2. afwijkingsbepaling: in dit lid is een afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van het bepaalde in lid 1 opgenomen;
3. overgangsbepalingen gebruik: het gebruik van de gronden en opstallen dat afwijkt van de bij het plan gegeven bestemming mag worden gehandhaafd, maar het gebruik mag niet naar de aard en omvang worden vergroot;
4. uitzonderingen: in een aantal gevallen is het overgangsrecht niet van toepassing. Deze gevallen worden in dit lid beschreven.

Artikel 15 bevat de slotregel met de titel.

6.3 Bestemmingsregels van de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 4 Maatschappelijk

Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' worden onderwijsvoorzieningen toegestaan. Daarbij wordt een maximale bouwhoogte van 8 meter voorgeschreven zodat twee bouwlagen gerealiseerd kunnen worden. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de wijziging naar de bestemming 'Wonen'.

Artikel 6 Wonen

Bestemmingsomschrijving

De woningen in het plangebied bestaan uit patio's, twee-aan-een gebouwde woningen, vrijstaande woningen en vrijstaand geschakelde woningen. Ook worden bij de woning behorende stallings- en bergruimtes toegelaten, alsmede het gebruik van de gronden als tuin. De woningen worden onderverdeeld met de bouwaanduidingen:

- a. aaneengebouwd [*aeg*]
- b. lintbebouwing [*sba-lb*]
- c. patio's [*sba-pt*]
- d. twee-aan-een [*tae*]
- e. vrijstaand [*vrij*]
- f. vrijstaand geschakeld [*sba-vrijges*]

Bouwregels

In de regels is bepaald dat een op de verbeelding aangegeven bouwgrens aan de wegzijde niet mag worden overschreden door bebouwing.

Specifieke bouwregels

Naast de algemene bouwregels, die altijd in acht genomen moeten worden, gelden bijzondere regels voor de hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde. Deze kunnen aanvullend zijn of afwijken van de algemene regels.

Hoofdgebouwen

Met betrekking tot de maatvoering voor hoofdgebouwen geldt de volgende maximale inhoudsmaat:

- 1000 m³ voor vrijstaande woningen;
- 600 m³ voor patio's, vrijstaand geschakelde woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en aaneengebouwde woningen. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de zone hoofdgebouwen worden gebouwd.

Hoofdgebouwen mogen met de voorgevel tot maximaal 2 m achter de bouwgrans worden gebouwd. Deze bepaling is opgenomen uit stedenbouwkundige overwegingen. Beoogd wordt enerzijds een samenhangend en rustig straatbeeld te creëren en anderzijds een wat vrijere opzet te creëren. Het uitgangspunt voor de goot- en bouwhoogte van de woningen die worden bedekt met een kap is respectievelijk 7 en 11 meter. Voor het overgrote deel van de te bouwen woningen geldt de verplichting de woningen af te dekken met een kap.

Vrijstaande hoofdgebouwen moeten tot de zijdelingse perceelsgrens een afstand bewaren van 3 meter. Dit is voor beide zijden van toepassing. Blokken van twee of meer aaneengesloten woningen dienen eveneens een afstand van 3 meter te bewaren tot de zijdelingse perceelsgrens.

Specifiek geldt voor de opgenomen burgerwoningen aan de Strateris en de Bosserstraat dat deze worden betrokken bij de bebouwde kom. De woningen waren voorheen opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied". In de bebouwde kom is een grotere inhoudsmaat toegestaan dan in het buitengebied. Hierdoor wordt de maximaal toegestane inhoudsmaat van deze woningen van 1.100 m³ verruimd tot 1.200 m³.

Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken is geregeld dat de oppervlakte maximaal 75 m² mag bedragen met uitzondering van levensloopbestendige woningen waar de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m² mag bedragen. In beginsel moeten bijbehorende bouwwerken 3 meter achter de voorste bouwgrans worden gebouwd, een uitzondering wordt gemaakt voor bouwwerken in de vorm van een erker of entreepoortaal.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Deze bestemmingsbepalingen behoeven geen nadere uitleg.

Nadere eisen

Lid 3 bevat een regeling, waarin burgemeester en wethouders de bevoegdheid wordt gegeven om in concrete gevallen nadere eisen te stellen aan de situering en afmeting van de toe te laten bouwwerken. Voorwaarde is in de eerste plaats dat deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde basis begrenzing / eisen (legitimitieitbeginsel).

Het stellen van nadere eisen kan noodzakelijk zijn in verband met een onevenredige aantasting van:

a. de woonsituatie:

ten behoeve van het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze bestemming, voor zover van toepassing, en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:

- de lichttoetreding/bezoning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- het uitzicht van de directe omgeving (buren);
- de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)-kwaliteit en het behoud van de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden. Getoetst wordt hierbij op:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en gevelbeeld;
- de samenhang tussen bebouwing;
- de hoogtedifferentiatie;
- ruimtelijke dominantie van bebouwing.

c. de verkeersveiligheid:

Ter waarborging van de verkeersveiligheid en in het bijzonder de benodigde uitzichtshoeken op hoeken van wegen.

d. de sociale veiligheid:

Ter waarborging van een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is.

e. de gebruiksmogelijkheden:

Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken.

Specifieke gebruiksregels

Op deze plaats zijn een aantal voorwaarden gegeven ten aanzien van het gebruik van de gronden. De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in het hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen wordt niet als strijdig gebruik gezien. Onder aan-huis-gebonden beroep wordt verstaan activiteiten die traditioneel in praktijkruimten worden uitgeoefend, zoals een arts-, tandartsen, fysiotherapie-, advocaten-, notaris-, accountantspraktijk, verzekeringsagent en makelaar etc. Ingevolge de jurisprudentie kunnen deze beroepsmatige activiteiten te allen tijde in de woning worden uitgeoefend, binnen het bepaalde in de Bouwverordening c.q. het Bouwbesluit, mits de woonfunctie in overwegende mate behouden kan blijven. Het is dus mogelijk aan de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten beperkende randvoorwaarden te verbinden gelet op de bescherming van het woonkarakter van de buurt. Om dit te bereiken is onder andere de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen beperkt tot ten hoogste 30% van het grondoppervlak van de woning en de daarbij behorende aan- en bijgebouwen een en ander tot een maximum van 40 m². Aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- en/of aan- en bijgebouw zijn niet toegestaan, maar kunnen wel middels omgevingsvergunning worden toegelaten.

Hieronder, onder het kopje 'Afwijking van de gebruiksregels', wordt deze afwijkingsmogelijkheid nader toegelicht. Om het parkeren op eigen terrein te bevorderen is bepaald dat voor vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen en voor halfvrijstaande woningen (twee-onder-één kap, vrijstaand geschakeld en aaneengebouwde woningen) tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein aanwezig moet zijn. Gebruik dat met het plan in strijd is wordt expliciet verboden. Hierbij worden twee voor de praktijk belangrijke voorbeelden van situaties benoemd die strijdig zijn met het plan.

Afwijking van de gebruiksregels

In lid 6 is een afwijkingsregeling opgenomen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in het hoofd- en/of aan- en bijgebouw. Het is wenselijk dat aan kleinschalige bedrijvigheid die past binnen een woonomgeving de ruimte wordt geboden. Wel is het van belang vooraf te toetsen of de beoogde bedrijfsvoering past binnen een woonwijk. Daarom zijn aan de afwijkingsbevoegdheid een aantal voorwaarden gekoppeld die dit beogen te regelen. Aan de gestelde voorwaarden zal uiteraard ook na verlening van de omgevingsvergunning blijvend moeten worden voldaan. Zo wordt een goede inpassing in de woonwijk gewaarborgd. Er wordt een korte procedure aan de afwijkingsmogelijkheid gekoppeld, zodat belanghebbenden de mogelijkheid hebben om voorafgaand aan de totstandkoming van een omgevingsvergunning hun mening te geven.

Artikel 7 Woongebied – Uit te werken

De voor Woongebied – Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep. Het aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer dan 275 woningen bedragen. Het plan kan in vier fasen nader worden uitgewerkt, waarbij geldt dat:

- in fase 2 vrijstaand of vrijstaand geschakelde woningen, twee-onder-één kap en incidenteel drie-onder-één kap mogen worden gebouwd. In fase twee is ook ruimte voor patio's, waarbij ook grotere bouwmassa's (bijvoorbeeld rug-aan-rug woningen) met meerdere wooneenheden mogelijk zijn. Tenslotte worden binnen dit gebied ook de circa 4 kleine woonvormen aan de oostzijde van het plangebied ontwikkeld;
- in fase 3 vrijstaand of vrijstaand geschakelde woningen, twee-onder-één kap en incidenteel drie-onder-één kap mogen worden gebouwd;
- in fase 4 vrijstaande woningen, incidenteel vrijstaand geschakelde woningen en twee-onder-één kap mogen worden gebouwd;
- in fase 5 vrijstaande woningen, incidenteel vrijstaand geschakelde woningen en twee-onder-één kap mogen worden gebouwd;
- de ontsluiting van de deelgebieden plaats zal vinden middels een inrichting als 30 km/uur gebied, waarbij rekening wordt gehouden met de op de verbeelding aangeduide ontsluitingsstructuur; de ontwikkeling is uitsluitend toegestaan wanneer binnen het gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd om de bereikbaarheid van hulpdiensten te garanderen;

Binnen de bestemming is ruimte voor verkeers- en groendoelinden. In de verkeers- en groenstructuur is ruimte voor regenwateropvang en infiltratie.

Overige bestemmingsregels

De bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' behoeven geen verdere toelichting.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een exploitatieplan opgesteld. Indien gronden niet in eigendom van de gemeente zijn, worden kosten behorende bij de ontwikkeling verhaald op basis van dit exploitatieplan. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Overlegreacties ex artikel 3.1.1. Bro

Burgemeester en wethouders van de gemeente Nederweert hebben in het kader van het vooroverleg, het voorontwerp bestemmingsplan "Hoebenakker" toegezonden aan onderstaande instanties.

Gedurende de periode van 26 januari 2009 tot en met 2 maart 2009 hebben onderstaande instanties de gelegenheid gekregen hun schriftelijke reacties naar voren te brengen. De voorliggende nota gaat in op de reacties die zijn ontvangen, geeft de reacties hierop weer en de voorstellen voor aanpassing aan het ontwerp bestemmingsplan "Hoebenakker".

Het voorontwerp bestemmingsplan Hoebenakker is toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM Inspectie - M. Coenen-Goede, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven
2. Rijkswaterstaat Limburg - Mevrouw S.M.J. Bosten, Postbus 25, 6200 MA Maastricht
3. Essent Energie Limburg, Postbus 1107, 6040 KC Roermond
4. Provincie Limburg - C. Scheurs/T. Baeten, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht
5. Politie district Weert, Basiseenheid Nederweert - dhr. G. Levels, Loverstraat 6, 6031 VD Nederweert
6. Brandweer Nederweert - dhr. J. Mueters, Postbus 2728, 6030 AA Nederweert
7. Buurtvereniging Strateris - Mevr. P Verhoeven, Hinkert 90, 6031 GS Nederweert
8. Waterschap Peel- en Maasvallei, 3 decembersingel 46, 5921 AC Venlo - Blerick
9. Welstandscommissie District - mevr. M. Verbeek, Markt 6, 6088 BP Roggel en Neer
10. Waterleiding Maatschappij Limburg, Postbus 1060, 6201 BB Maastricht

De hierna genoemde instanties hebben als volgt gereageerd:

1. VROM Inspectie – M. Coenen-Goede, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven

Reactie

Ten oosten van het plangebied is de Zuid-Willemsvaart (vaarwegklasse II) gelegen. Voor het beheer van deze waterweg hanteert Rijkswaterstaat een zogenaamde vrijwaringszone. In het bestemmingsplan wordt hier echter geen aandacht aan besteed. Gezien de aard van de in de vrijwaringszone gelegen bestemming verkeersdoeleinden en groen en de beperkte bebouwingsmogelijkheden in deze bestemmingen is dit inhoudelijk geen probleem. Gelieve dit wel op te nemen in de toelichting.

Voor zover deze bestemmingen over Rijkseigendommen is gevestigd, gelieve in de bestemmingsomschrijving het onderdeel waterstaat op te nemen. Gelieve de belangrijkste conclusies en hun consequenties van de rapportages voor geluid, lucht en externe veiligheid te verwerken in de toelichting. In de waterparagraaf heeft de gemeente kenbaar gemaakt dat ze graag via een overstortleiding en via het nieuw aan te leggen bergbezinkleiding water wil lozen op de Zuid-Willemsvaart. Rijkswaterstaat wil graag benadrukken dat vroegtijdige afstemming plaats dient te vinden tussen gemeente en

Rijkswaterstaat ten aanzien van het lozen van water op de Zuid-Willemsvaart. Ook kan er sprake zijn van een tijdelijke vergunning voor deze lozing gezien de toekomstige ontwikkeling rondom de waterakkoorden. Rijkswaterstaat verzoekt de gemeente contact op te nemen met het district Waterwegen Noord-Brabant te Tilburg om dit overleg op te starten.

Beantwoording

Zoals Rijkswaterstaat zelf al aangeeft is er inhoudelijk geen probleem gezien de aard van de in de vrijwaringszone gelegen bestemming verkeersdoeleinden en groen en de beperkte bebouwingsmogelijkheden in deze bestemmingen. In de ruimtelijke onderbouwing is het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat opgenomen.

Aan de bestemming verkeer zal de bestemmingsomschrijving waterstaat worden toegevoegd. De belangrijkste conclusies en hun consequenties van de rapportages voor geluid, lucht en externe veiligheid zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Er heeft afstemming plaatsgevonden met Rijkswaterstaat en er zal contact worden opgenomen met het district Waterwegen Noord-Brabant om het overleg op te starten.

2. Rijkswaterstaat Limburg – Mevrouw S.M.J. Bosten, Postbus 25, 6200 MA Maastricht

Zie reacties VROM-inspectie.

3. Enexis, postbus 2712, 6030 AA Nederweert, namens Essent Energie Limburg, Postbus 1107, 6040 KC Roermond

Geen opmerkingen.

4. Provincie Limburg - C. Scheurs, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

Reactie

Gelieve om bij het bestemmingsplan een positief wateradvies van het Watertoetsloket toe te voegen.

Gelieve om bij het bestemmingsplan de uitgevoerde quickscan flora en fauna toe te voegen.

Niet alle ter plaatse uitgevoerde bodemonderzoeken zijn in het bezit van de provincie, gelieve nog missende onderzoeken na te sturen. Naar aanleiding van het bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy 07111849 wordt aanbevolen om nader onderzoek uit te voeren naar de verontreiniging aangetroffen in de boringen A05, A08 en A09. Naar aanleiding van het bodemonderzoek uitgevoerd door Kragten BOD 08.153 wordt aanbevolen om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een maaiveldinspectie naar mogelijke asbestverontreiniging.

Het archeologisch aspect is onvolledig verwoord in het voorontwerp bestemmingsplan. Zo is niet de gehele locatie onderzocht door middel van waarderend proefsleuvenonderzoek. In de regels wordt hier geen rekening mee gehouden en op de verbeelding is dit niet

afgedekt door middel van een dubbelbestemming waarde archeologie. Gelieve op de verbeelding de waarde archeologie toe te voegen en dit vast te leggen in de regels.

Uit bevolkingsprognoses blijkt dat met name de vraag naar seniorenwoningen zal stijgen. Het plan is echter gericht op starterswoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Ik verzoek u, gezien de verwachte krimp in Limburg, de woningaantallen en differentiatie verder te onderbouwen. Ik ga er daarnaast van uit dat het plan ook in de nieuwe regionale woonvisie (2010-2014) zal worden opgenomen.

Ik verzoek u de resultaten van het externe veiligheidsonderzoek op te nemen in het bestemmingsplan en de resultaten hiervan te verwerken.

In de toelichting wordt geen aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan met betrekking tot de beperkingen van de in en rondom het plangebied gelegen agrarische bedrijven. Hierbij doel ik voornamelijk op de uitwerkingsregels zoals opgenomen in artikel 7.

Beantwoording

Een positief wateradvies is afgegeven door het waterschap en wordt bijgevoegd. De uitgevoerde quickscans zijn toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. De nog mankerende onderzoeken worden naar de provincie toegestuurd. Het aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd en bijgevoegd. Afstemming met de provincie vindt plaats nadat vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden. Het archeologisch proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd en voor vaststelling bijgevoegd. De dubbelbestemming archeologisch waarden is opgenomen in het bestemmingsplan.

De gemeente Nederweert wenst te bouwen naar behoefte. Uitgangspunt is een woningbouwprogramma van 1/3 starterswoningen, 1/3 projectmatige woningen en 1/3 vrije sector kavels. In fase 1 wordt een gevarieerd woningbouwprogramma gerealiseerd. Indien nodig wordt het woningbouwprogramma van de volgende fase aangepast naar aanleiding van de vraag in fase 1. Dit plan wordt opgenomen in de nieuwe regionale woonvisie (2010-2014).

Het externe veiligheidsonderzoek is uitgevoerd en verwerkt. Uit dit onderzoek blijkt dat het groepsrisico verantwoordt moet worden. Aan de verantwoordingsplicht wordt voldaan. Hiervoor is contact opgenomen met de regionale brandweer.

In het bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan de belemmeringen van omliggende agrarische bedrijven omdat de hindercontouren niet over het gebied van Hoebenakker 1^e fase vallen.

5. Overige instanties

Van de overige instanties heeft de gemeente Nederweert geen schriftelijke reactie mogen ontvangen.

8.2 Inpraakreacties

De gemeente Nederweert heeft op grond van haar inspraakverordening besloten geen mogelijkheid te bieden tot het geven van een inspraakreactie. Hiertoe is besloten in verband met de reeds gegeven inspraakmogelijkheden op het Structuurplan Hoebenakker.

8.3 Zienswijzen

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nederweert hebben ingevolge het bepaalde in artikel 3.4. van de Algemene Wet Bestuursrecht het ontwerpbestemmingsplan "Hoebenakker", gedurende de periode van 10 december 2010 tot en met 20 januari 2011 ter inzage gelegd.

Gedurende deze periode van inzage heeft iedereen de gelegenheid gekregen zijn zienswijze naar voren te brengen. De voorliggende nota gaat in op de zienswijzen die zijn ontvangen, geeft de reacties hierop weer en de voorstellen voor aanpassing van het bestemmingsplan.

De inwoners van Nederweert zijn via het gemeentecontact (huis-aan-huis blad) en de Staatscourant hierover geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan was ook digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. De kennisgeving tot ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan is digitaal verstuurd naar de provincie Limburg, VROM-inspectie, Waterschap Peel- en Maasvallei en Rijkswaterstaat.

Van de mogelijkheid tot indiening van zienswijzen is door vier burgers gebruik gemaakt. Alle zienswijzen zijn tijdig binnen gekomen en derhalve ontvankelijk. Van (overheids)instanties zijn geen zienswijzen ontvangen.

Overzicht ingediende zienswijzen:

| nr. | d.d. | Ingekomen | Nr. |
|-----|------------|------------|---------|
| 1. | 23-12-2010 | 24-12-2010 | 9166/RO |
| 2. | 09-01-2011 | 10-01-2011 | 9300/RO |
| 3. | 18-01-2011 | 19-01-2011 | 9409/RO |
| 4. | 20-01-2011 | 20-01-2011 | 9449/RO |

In verband met de privacy zijn alle NAW gegevens van de indieners in te publiceren stukken weggelaten.

Zienswijze 1

Belanghebbende is woonachtig aan de rand van het plangebied.

Reactie:

Belanghebbende wil bezwaar maken tegen de groenstrook die over het achterste deel van zijn percelen is getekend. Belanghebbende verwijst hiervoor naar de tekening 'grondgebruik' (bijlage 3) van het exploitatieplan.

Beantwoording:

De gemeente vindt het belangrijk om een goede aansluiting van de nieuwe woonwijk op de omgeving te realiseren. Daarom is destijds in het structuurplan "Hoebenakker" een groenzone rondom het plan opgenomen als buffer tussen de nieuwe woonwijk en de bestaande woningen rondom het plangebied. Deze groenzone is ingetekend op het achterste deel van de percelen die direct grenzen aan het nieuwe woongebied. Omdat de uitwerking van de plannen op dit moment nog niet exact duidelijk is, heeft dit deel in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan "Hoebenakker" zijn ook de bestaande woningen rondom het plangebied (Strateris, Hoebenstraat en Bosserstraat) meegenomen. De bestaande woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De nadere invulling van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' volgt na de vaststelling van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor dient te zijner tijd een Uitwerkingsplan in procedure te worden gebracht.

Voorstel tot wijzigen bestemmingsplan:

Geen

Zienswijze 2

Belanghebbenden zijn woonachtig aan de rand van het plangebied.

Reactie:

- A. Belanghebbenden geven aan dat zij graag een inrit willen realiseren naar de percelen aan Strateris 14A en 16 vanaf de nieuwe weg die vanaf Strateris naar het plangebied leidt (Montgomerystraat). Als argumenten hiervoor worden genoemd de verkeersveiligheid en praktische voordelen.
- B. Belanghebbenden willen graag dat er bij graafwerkzaamheden rekening wordt gehouden met een beukenhaag die op hun perceel staat.
- C. Belanghebbenden geven aan dat hun garagebedrijf voor zover bij hun bekend geen obstakel is voor de te plannen woningbouw.
- D. Belanghebbenden stellen voor de nieuw aan te leggen weg vanaf de Strateris naar het plangebied, de 'Plözkak' te noemen.
- E. Belanghebbenden geven aan dat zij graag beukenbomen als beplanting langs de nieuwe weg zien.

Beantwoording:

- A. Van een verkeersonveilige situatie t.h.v. de huidige inrit is op dit moment niets bekend. Mogelijk wordt bedoeld dat het oprijzicht bij het opdraaien naar Strateris onvoldoende is. De snelheid van het verkeer op Strateris is echter dusdanig laag, dat dit nooit tot daadwerkelijke verkeersonveilige situaties heeft geleid. Omdat de Montgomerystraat, net als Strateris, straks de functie van een erftoegangsweg zal krijgen is het aansluiten van een inrit (conform algemene regels) hierop toegestaan. De aanleg van de inritten dient tijdig bij de gemeente te worden gemeld. Het is echter niet gewenst dat auto's van klanten langdurig langs de kant van de Montgomerystraat worden geparkeerd. Bij eventuele uitbreiding van de activiteiten van het garagebedrijf dient er rekening mee te worden gehouden dat het totaal aantal voertuigen ook steeds op eigen terrein kan worden geparkeerd.
- B. Graafwerkzaamheden in de openbare ruimte worden altijd zorgvuldig uitgevoerd en er wordt rekening gehouden met omliggend groen.

- C. Het garagebedrijf valt onder het Activiteitenbesluit zodat aan de bijbehorende regeling moet worden getoetst. Op grond van het Activiteitenbesluit mag op de gevel van woningen van derden maximaal 50 dB aan geluid worden geproduceerd. In onderhavige situatie liggen twee burgerwoningen van derden op kortere afstand van het bedrijf dan de nieuw op te richten woningen in het plangebied Hoebenakker. Op grond van de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten wordt aangenomen dat de geluidbelasting ten opzichte van de meest nabij gelegen woningen onder de norm blijft. De nieuwe geplande woningen liggen op een grotere afstand dan de meest nabij gelegen bestaande woningen. Aangenomen wordt dat geluidbelasting op de gevels van deze nieuwe woningen eveneens onder de norm ligt.
- D. Deze naam is reeds eerder aan de straatnamencommissie voorgelegd. De commissie heeft destijds besloten geen gebruik van deze naam te zullen maken. Deze naam zal niet opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.
- E. Momenteel wordt nog gewerkt aan een groeninrichtingsplan voor Hoebenakker waarin de keuzen voor boomtypen wordt vastgelegd. Daarbij wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met de bodemomstandigheden in het gebied. De gemeente waardeert het voorstel voor beukenbomen, maar hoogstwaarschijnlijk is de bodem ter plaatse hiervoor te nat.

Voorstel tot wijzigen bestemmingsplan:

Geen

Zienswijze 3

Belanghebbenden zijn woonachtig aan de rand van het plangebied.

Reactie:

- A. Belanghebbenden maken bezwaar tegen het overgangsgebied dat tussen de bestaande percelen en de nieuwe bebouwing is gepland. Dit overgangsgebied is gepland op de bestaande percelen van omwonenden. Belanghebbenden geven aan dat de groenvoorziening er nu in feite al ligt. Zij betogen dat dit tevens extra kosten voor de gemeenschap met zich meebrengt omdat zij grond moeten afgeven die de gemeente moet gaan onderhouden. Belanghebbenden hechten belang aan het behoud van de historische perceelgrenzen en willen hierover graag met de gemeente van gedachten wisselen.
- B. Belanghebbenden maken bezwaar tegen het gevestigde voorkeursrecht. Zij geven aan zij hierdoor beperkt worden in de vrijheid van handelen. Tevens creëert het voorkeursrecht veel werk voor de gemeente en belanghebbenden als gevolg van de informatieplicht die de gemeente heeft. Belanghebbende vinden dit niet in verhouding staan tot de noodzaak c.q. het algemeen belang. Het voorkeursrecht veroorzaakt spanning bij zowel belanghebbenden als omwonenden.

Beantwoording:

- A. Zie beantwoording zienswijze 1.

Voorstel tot wijzigen bestemmingsplan:

Geen

- B. Om de mogelijkheid te behouden om de overgang tussen bestaande percelen en nieuwe woningen goed vorm te geven, heeft de gemeente destijds voorkeursrecht gevestigd op een strook rondom het plangebied. Omdat op dit moment de uitwerking van de overgang tussen bestaande percelen en het nieuwe woongebied nog niet duidelijk is, heeft de gemeente in 2010 besloten het voorkeursrecht te verlengen. Belanghebbende kan zijn gronden blijven gebruiken en zal tijdig door de gemeente worden geïnformeerd indien daar aanleiding toe bestaat.

Voorstel tot wijzigen bestemmingsplan:

Geen

Zienswijze 4

Belanghebbende heeft een woning gekocht in het plangebied.

Reactie:

Belanghebbende heeft in november 2010 een woning gekocht aan de Eisenhowerstraat in Hoebenakker. Ten tijde van de aankoop was de belanghebbende niet op de hoogte van de plannen in Hoebenakker voor de standplaatsen voor chalets/ kleine woonvormen. Belanghebbende uit de vrees dat hierdoor de waarde van de gekochte woning zal dalen en in een later stadium ook moeilijker verkoopbaar wordt. Daarnaast is belanghebbende van mening dat chalets/ kleine woonvormen niet in het straatbeeld van een nieuwbouwwijk passen.

Beantwoording:

In het plangebied is in overleg met Woningvereniging Nederweert ruimte gereserveerd voor chalets/ kleine woonvormen. De plannen hiervoor zijn al geruime tijd in voorbereiding. Op de website van de gemeente Nederweert wordt dit vermeld bij de informatie over het project Hoebenakker. Belanghebbende had zichzelf op de hoogte kunnen stellen van dit voornemen. De exacte wijze van inpassen en de ontsluiting van de standplaatsen wordt nog bestudeerd. Daarom wordt de bestemming waarbinnen de chalets vallen omgezet naar een 'uit te werken' bestemming. Hiervoor zal te zijner tijd een uitgewerkt bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Voorstel tot wijzigen bestemmingsplan:

Deze zienswijzen leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de locatie waar de zienswijze betrekking op heeft is wel een ambtelijke aanpassing voorgesteld. De bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woonvorm' wijzigen in de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' met de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – uit te werken fase 2'.

